

ARGON

CONSULTORES

Este documento se ha obtenido directamente del documento original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado todos los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LAS CONCESIONES DE LOS ALBERGUES JUVENILES DE EL ESCORIAL, VILLA CASTORA, LAS DEHESAS, LOS BATANES Y EL REFUGIO DEL PUERTO DE LA MORCUERA DE LA COMUNIDAD DE MADRID



**Comunidad
de Madrid**

**Estudio de viabilidad económico-financiera
de las concesiones de los albergues
juveniles de El Escorial, Villa Castora, Las
Dehesas, Los Batanes y el refugio del
puerto de La Morcuera de la Comunidad de
Madrid**

11 de diciembre de 2025

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

| | | |
|------|---|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES | 6 |
| 2. | DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO OBJETO DE LAS CONCESIONES..... | 7 |
| 3. | ANÁLISIS DEL ENTORNO | 8 |
| 3.1 | Análisis sectorial | 8 |
| 3.2 | Análisis de tendencias, oportunidades y desafíos | 9 |
| 3.3 | Análisis de otros albergues en competencia | 9 |
| 4. | DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES..... | 14 |
| 5. | OFERTA Y MERCADO POTENCIAL. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA | 19 |
| 5.1. | OFERTA DE PLAZAS | 19 |
| 5.2. | DEMANDA POTENCIAL..... | 20 |
| 6. | ANÁLISIS DE LA TRANSFERENCIA DEL RIESGO OPERACIONAL..... | 25 |
| 7. | ESTUDIO DE VIABILIDAD | 28 |
| 7.1 | Proceso metodológico | 28 |
| 7.2 | Libro de hipótesis..... | 31 |
| 7.3 | Análisis de viabilidad del Escenario Base. El Escorial..... | 39 |
| 7.4 | Análisis de viabilidad del Escenario Base. Villa Castora..... | 45 |
| 7.5 | Análisis de viabilidad del Escenario Base. Las Dehesas | 51 |
| 7.6 | Análisis de viabilidad del Escenario Base. Los Batanes..... | 57 |
| 7.7 | Análisis de viabilidad del Escenario Base. La Morcuera | 63 |
| 8. | ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD | 69 |
| 8.1 | Escenario negativo y Escenario positivo. El Escorial..... | 69 |
| 8.2 | Escenario negativo y Escenario positivo. Villa Castora..... | 70 |
| 8.3 | Escenario negativo y Escenario positivo. Las Dehesas | 72 |
| 8.4 | Escenario negativo y Escenario positivo. Los Batanes..... | 73 |
| 8.5 | Escenario negativo y Escenario positivo. La Morcuera | 74 |
| 9. | JUSTIFICACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO | 76 |
| 10. | JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO CONTRACTUAL | 78 |
| 11. | CONCLUSIONES..... | 80 |
| | ANEXO I. NIVEL DE OCUPACIÓN | 81 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|----|
| Tabla 1. Días de apertura, plazas y capacidad máxima por centro | 19 |
| Tabla 2. Estructura de tarifas prevista para las Concesiones, IVA no incluido..... | 20 |
| Tabla 3. Tipología de usuarios en albergues y refugios juveniles | 21 |
| Tabla 4. Comparativa de ratio de ocupación de Madrid y el total de España | 22 |
| Tabla 5 – Ocupación estimada del año 1 del análisis | 22 |
| Tabla 6 – Ocupación estimada en el periodo de contrato | 22 |
| Tabla 7 – Hipótesis de demanda Año 1 | 23 |
| Tabla 8. Resumen de oportunidades y desafíos de los albergues juveniles | 24 |
| Tabla 9 – Hipótesis de plazos | 31 |
| Tabla 10 – Hipótesis macroeconómicas | 31 |
| Tabla 11 – Hipótesis fiscales y financieras..... | 32 |
| Tabla 12 – Tasa de Descuento Financiero general según Ley de Desindexación..... | 32 |
| Tabla 13 – Tasa de Descuento Financiero de proyecto según CMPC..... | 33 |
| Tabla 14 – Hipótesis de costes iniciales..... | 33 |
| Tabla 15 – Porcentaje de ocupación proyectado en el período de análisis | 34 |
| Tabla 16 – Hipótesis de demanda | 34 |
| Tabla 17 – Demanda prevista para el año 1 | 35 |
| Tabla 18 – Estructura de tarifas para el año 1..... | 35 |
| Tabla 19 – Coste empresa por categoría profesional..... | 36 |
| Tabla 20 – Empleados por centro..... | 36 |
| Tabla 21 – Hipótesis de gastos de operación y mantenimiento | 37 |
| Tabla 22 – Hipótesis de costes de reposición de mobiliario y equipamiento | 38 |
| Tabla 23 – Proyección de ingresos de explotación. El Escorial | 39 |
| Tabla 24 – Proyección de gastos de explotación. El Escorial..... | 40 |
| Tabla 25 – Proyección de costes de reposición. El Escorial..... | 40 |
| Tabla 26 – Cuenta de resultados proyectada. El Escorial..... | 41 |
| Tabla 27 – Estimación de impuesto de sociedades y de dividendos. El Escorial..... | 42 |
| Tabla 28 – Balance de situación proyectado. El Escorial..... | 42 |
| Tabla 29 – Flujos de tesorería proyectados. El Escorial | 43 |
| Tabla 30 – Magnitudes de la actividad en años 1 y 5. El Escorial..... | 43 |
| Tabla 31 – Indicadores de los resultados económico-financieros. El Escorial | 44 |
| Tabla 32 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. El Escorial..... | 44 |
| Tabla 33 – Proyección de ingresos de explotación. Villa Castora | 45 |
| Tabla 34 – Proyección de gastos de explotación. Villa Castora..... | 46 |
| Tabla 35 – Proyección de costes de reposición. Villa Castora..... | 46 |
| Tabla 36 – Cuenta de resultados proyectada. Villa Castora..... | 47 |
| Tabla 37 – Estimación de impuesto de sociedades y de dividendos. Villa Castora..... | 48 |
| Tabla 38 – Balance de situación proyectado. Villa Castora..... | 48 |
| Tabla 39 – Flujos de tesorería proyectados. Villa Castora..... | 49 |
| Tabla 40 – Magnitudes de la actividad en años 1 y 5. Villa Castora..... | 49 |
| Tabla 41 – Indicadores de los resultados económico-financieros. Villa Castora | 50 |
| Tabla 42 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. Villa Castora..... | 50 |
| Tabla 43 – Proyección de ingresos de explotación. Las Dehesas | 51 |
| Tabla 44 – Proyección de gastos de explotación. Las Dehesas | 52 |

| | |
|---|----|
| Tabla 45 – Proyección de costes de reposición. Las Dehesas | 52 |
| Tabla 46 – Cuenta de resultados proyectada. Las Dehesas | 53 |
| Tabla 47 – Estimación de impuesto de sociedades y de dividendos. Las Dehesas | 54 |
| Tabla 48 – Balance de situación proyectado. Las Dehesas | 54 |
| Tabla 49 – Flujos de tesorería proyectados. Las Dehesas | 55 |
| Tabla 50 – Magnitudes de la actividad en años 1 y 5. Las Dehesas | 55 |
| Tabla 51 – Indicadores de los resultados económico-financieros. Las Dehesas | 56 |
| Tabla 52 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. Las Dehesas | 56 |
| Tabla 53 – Proyección de ingresos de explotación. Los Batanes | 57 |
| Tabla 54 – Proyección de gastos de explotación. Los Batanes..... | 58 |
| Tabla 55 – Proyección de costes de reposición. Los Batanes..... | 58 |
| Tabla 56 – Cuenta de resultados proyectada. Los Batanes..... | 59 |
| Tabla 57 – Estimación de impuesto de sociedades y de dividendos. Los Batanes | 60 |
| Tabla 58 – Balance de situación proyectado. Los Batanes..... | 60 |
| Tabla 59 – Flujos de tesorería proyectados. Los Batanes | 61 |
| Tabla 60 – Magnitudes de la actividad en años 1 y 5. Los Batanes..... | 61 |
| Tabla 61 – Indicadores de los resultados económico-financieros. Los Batanes | 62 |
| Tabla 62 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. Los Batanes..... | 62 |
| Tabla 63 – Proyección de ingresos de explotación. La Morcuera | 63 |
| Tabla 64 – Proyección de gastos de explotación. La Morcuera | 64 |
| Tabla 65 – Proyección de costes de reposición. La Morcuera | 64 |
| Tabla 66 – Cuenta de resultados proyectada. La Morcuera..... | 65 |
| Tabla 67 – Estimación de impuesto de sociedades y de dividendos. La Morcuera | 66 |
| Tabla 68 – Balance de situación proyectado. La Morcuera..... | 66 |
| Tabla 69 – Flujos de tesorería proyectados. La Morcuera | 67 |
| Tabla 70 – Magnitudes de la actividad en años 1 y 5. La Morcuera | 67 |
| Tabla 71 – Indicadores de los resultados económico-financieros. La Morcuera | 68 |
| Tabla 72 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. La Morcuera..... | 68 |
| Tabla 73 – Resultados del Escenario Negativo. El Escorial..... | 69 |
| Tabla 74 – Resultados del Escenario Positivo. El Escorial..... | 70 |
| Tabla 75 – Resultados del Escenario Negativo. Villa Castora..... | 71 |
| Tabla 76 – Resultados del Escenario Positivo. Villa Castora..... | 71 |
| Tabla 77 – Resultados del Escenario Negativo. Las Dehesas | 72 |
| Tabla 78 – Resultados del Escenario Positivo Las Dehesas | 73 |
| Tabla 79 – Resultados del Escenario Negativo. Los Batanes..... | 73 |
| Tabla 80 – Resultados del Escenario Positivo. Los Batanes..... | 74 |
| Tabla 81 – Resultados del Escenario Negativo. La Morcuera..... | 75 |
| Tabla 82 – Resultados del Escenario Positivo. La Morcuera | 75 |
| Tabla 83 – Demanda nacional de albergues juveniles 2023. Fuente: INE..... | 81 |
| Tabla 84 – Demanda nacional de albergues juveniles 2024. Fuente: INE..... | 82 |

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

| | |
|---|----|
| Ilustración 1. Oferta de alojamiento próximo al albergue Los Batanes | 10 |
| Ilustración 2. Ejemplo de oferta de alojamiento próximo a albergue Los Batanes | 11 |
| Ilustración 3. Oferta de albergue en competencia al albergue Los Batanes..... | 11 |
| Ilustración 4. Oferta de alojamiento próximo a albergue Las Dehesas y Villa Castora | 12 |
| Ilustración 5. Oferta de alojamiento y transporte público próximo a albergue El Escorial | 13 |
| Ilustración 6. Oferta de alojamiento próximo al Refugio Juvenil La Morcuera..... | 13 |
| Ilustración 7. Tipología de clientes | 20 |
| Ilustración 8. Estructura del modelo financiero | 30 |

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La Dirección General de Juventud (“la DGJ” o “el Cliente”), como órgano gestor de la red de albergues juveniles en la Comunidad de Madrid (“la CAM”), tiene previsto llevar a cabo la licitación de un contrato de concesión de servicios estructurado en cinco lotes, correspondientes a los siguientes albergues y refugio juvenil (todos ellos, en conjunto, “los Albergues”):

- Albergue Juvenil “El Escorial”, en el municipio de San Lorenzo de El Escorial
- Albergue Juvenil “Villa Castora”, en el municipio de Navacerrada
- Albergue Juvenil “Las Dehesas”, en el municipio de Cercedilla
- Albergue Juvenil “Los Batanes”, en el municipio de Rascafría
- Refugio Juvenil del Puerto de la Morcuera, en el municipio de Rascafría

El objeto del contrato resultado del proceso de licitación será la gestión y explotación integral de cada uno de los cuatro albergues y el refugio juvenil incluyendo la prestación de los servicios de alojamiento, manutención, recepción, limpieza y mantenimiento, sin estar previstas inversiones iniciales ya que los Albergues se encuentran en buen estado.

Para ello, la DGJ adjudicó a ARGON Consultores el encargo del estudio de viabilidad económico-financiera de dichos contratos de concesión de servicio para la gestión y explotación de los Albergues (“los Estudios”), que se desarrollan a continuación.

El presente estudio se elabora de conformidad con lo dispuesto en los artículos 285 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que exigen la elaboración de un estudio de viabilidad económico-financiera previo a la tramitación de los contratos de concesión de servicios. Este documento tiene como finalidad analizar la sostenibilidad económica del proyecto y justificar el equilibrio financiero de las concesiones propuestas.

Teniendo en cuenta que la mayor parte del contenido de estos Estudios es común para todos los albergues y el refugio, se ha procedido a elaborar un único informe, detallando el contenido particular de cada uno de los Albergues en la parte correspondiente.

2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO OBJETO DE LAS CONCESIONES

La gestión del servicio de los cuatro albergues y del refugio está previsto que se lleve a cabo mediante los correspondientes contratos de concesión de servicio (“las Concesiones”), como resultado de separar en cinco lotes diferentes.

Mediante dichos contratos de concesión, los respectivos futuros concesionarios llevarían a cabo la gestión del servicio de operación y mantenimiento de los Albergues, percibiendo una contraprestación mediante el cobro de la tarifa a los usuarios, asignando de este modo el riesgo operacional al concesionario de cada una de las Concesiones.

El objeto de los respectivos contratos de concesión será la gestión y explotación integral de los cuatro albergues y el refugio juvenil incluyendo la prestación de los servicios de alojamiento, manutención, recepción, limpieza y mantenimiento ordinario.

Tal como se describe más adelante en este informe, los concesionarios de cada una de las Concesiones deberán realizar su propia gestión comercial para la obtención de clientes, además de las pernoctaciones que se prevé puedan derivarse de las reservas institucionales a realizar por la DGJ para los campamentos de verano y otros programas.

3. ANÁLISIS DEL ENTORNO

El sector de albergues juveniles está en constante evolución, impulsado por tendencias sociales y económicas. Abordar los desafíos y aprovechar las oportunidades es crucial para la sostenibilidad y el crecimiento de este sector, facilitando un impacto positivo en la juventud y en el entorno de cada albergue.

A partir de la información disponible y de entrevistas con operadores de albergues y centros de ocio y deporte, se han elaborado los siguientes apartados.

3.1 ANÁLISIS SECTORIAL

El sector de albergues juveniles juega un papel crucial en el apoyo a la juventud, proporcionando espacios seguros, educativos y recreativos. Prueba de ello es la importancia que le dan todas las comunidades autónomas españolas, que agrupan la mayoría de los albergues en sus respectivos territorios.

En Internet, además de los grandes operadores del sector turístico (Booking.com, TipAdvisor.com, etc.), hay otras plataformas especializadas que permiten la reserva de plazas en todo el mundo. Una de ellas es www.alberguesjuveniles.es, que agrupa más de 30.000 albergues juveniles en todo el mundo. Todo ello facilita el aumento de la demanda de plazas en los albergues, con una participación elevada de personas, no necesariamente jóvenes, de más de 30 años.

Otro aspecto importante es la participación privada en la gestión de los albergues juveniles. Su creciente utilización, como se muestra más adelante en este informe con datos estadísticos del INE, ha aumentado el interés del sector privado. Se constata en los últimos años un mayor número de licitaciones de albergues juveniles, cuya gestión va más allá del sector juvenil, ampliado a familias, empresas, etc.

En los últimos años ha habido un aumento de la utilización de los albergues juveniles, con un número creciente de asociaciones que los agrupa, permitiendo gestionar las reservas, programas de actividades, etc. La más importante en España es la Red Española de Albergues Juveniles (REAJ), entidad sin ánimo de lucro formada por más de 320 albergues en toda España, entre los que se encuentra los de la CAM.

La REAJ distribuye el Carné de Alberguista¹ en España, que tiene validez internacional y cuenta con más de 4 millones de socios en todo el mundo, permitiendo descuentos nacionales e internacionales en medios de transporte y diversos sectores.

La REAJ contabiliza más de 3 millones de pernoctaciones al año, y está a la cabeza de las asociaciones de albergues a nivel mundial, incluyendo una gran variedad de alojamientos, tanto de ubicación como de tipología de habitaciones, a precios asequibles. La REAJ es miembro de Hostelling International, la única asociación de albergues a nivel mundial, pudiendo utilizar con su carné más de 4.000 albergues repartidos en 90 países de todo el mundo.

¹ Hay diversos tipos: adulto, joven grupo, familiar y joven <25 años

3.2 ANÁLISIS DE TENDENCIAS, OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS

A continuación, se examinan las tendencias, oportunidades y desafíos en este sector.

Tendencias en el sector

- Aumento del turismo estudiantil: tras la recuperación del periodo COVID, se ha incrementado la actividad en colegios y asociaciones (por ejemplo, el movimiento Scout), también propiciado por la llegada de estudiantes internacionales, lo que supone una creciente demanda de alojamiento.
- Turismo de aventura, cultura y eventos: Aumento en la demanda de albergues que también ofrecen actividades al aire libre y experiencias únicas, con oferta de actividades culturales y temas específicos, como arte, música, y gastronomía local.
- Sostenibilidad: Mayor enfoque en prácticas ecológicas y sostenibles en la construcción y operación de los albergues, utilizando el albergue como un ejemplo práctico en el sector educativo (colegios)
- Digitalización: Uso de plataformas digitales para reservas y gestión de la experiencia del usuario, ayudando a conocer el albergue y su entorno.
- Inclusión social: Programas que apoyan la diversidad y la inclusión, atendiendo a jóvenes y a adultos.
- Ocio educativo : Incremento de campamentos y actividades para la conciliación familiar, así como al crecimiento de las actividades extraescolares dirigidas a colegios que utilizan este tipo de instalaciones para estancias formativas o de ocio educativo.

Oportunidades

- Colaboraciones: Alianzas con escuelas, universidades y ONGs para promover programas educativos.
- Propuestas de turismo sostenible: Creación de paquetes turísticos que resalten la sostenibilidad y actividades respetuosas con el medio ambiente.
- Mercado internacional: Atracción de turistas jóvenes internacionales interesados en conocer la cultura local.
- Innovación en servicios: Oferta de servicios como talleres, cursos de idiomas o deporte, además del alojamiento básico.

Desafíos

- Adaptar la oferta de servicios a las nuevas demandas de conciliación, educación y ocio juvenil.
- Mejorar la eficiencia energética y la gestión medioambiental de las instalaciones.
- Reforzar la profesionalización de la gestión y la digitalización de los procesos.

3.3 ANÁLISIS DE OTROS ALBERGUES EN COMPETENCIA

A continuación, se presentan los resultados de la escasa oferta en competencia de cada uno de los albergues.

Para ello, se ha realizado una búsqueda de oferta similar en la zona de influencia de cada uno de los Albergues, considerando también el acceso a la instalación. Primero se identifican los centros similares y, después, los alojamientos próximos.

3.1 Albergue Juvenil Los Batanes

Situado a 98 km de Madrid y a 2 km de Rascafría, frente al Monasterio de El Paular con vistas a Peñalara y al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, que permite las excursiones desde este albergue.

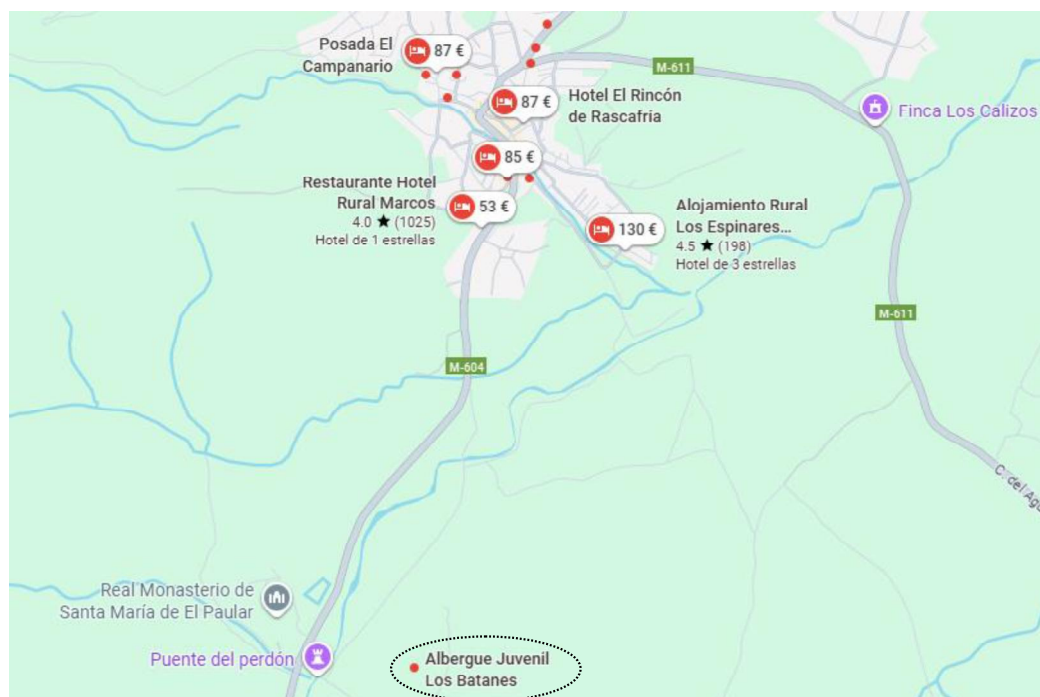


Ilustración 1. Oferta de alojamiento próximo al albergue Los Batanes
Fuente: Google Maps

Existe un refugio Juvenil en la carretera M-611 (distinta a la M-604, que da acceso a Los Batanes), denominado El Palancar, que no es comparable por instalaciones al albergue de Los Batanes.

En la misma carretera de acceso, en la M-604, existen en Rascafría varios alojamientos, con precios² por encima de los 53 euros, alcanzando incluso los 107 euros, y aumentan el precio en función de la temporada. Todos los indicados en el mapa anterior se encuentran a 5 minutos del albergue juvenil Los Batanes.

² Precios de alojamiento del mes de octubre de 2025, sin desayuno.

| | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| B. Booking.com | 53 € | Visitar sitio web |
| Cancelación gratuita hasta el 10 oct | | |
| Ver habitaciones ▼ | | |
| A. Agoda | 58 € | Visitar sitio web |
| Cancelación gratuita hasta el 10 oct | | |
| Ver habitaciones ▼ | | |
| T. Tripadvisor.es | 58 €* | Visitar sitio web |
| Cancelación gratuita hasta el 11 oct | | |
| P. Priceline | 58 € | Visitar sitio web |
| Cancelación gratuita hasta el 10 oct · Wi-Fi gratis · | | |
| Aparcamiento gratuito | | |
| Ver habitaciones ▼ | | |
| B. Bluepillow.es | 58 € | Visitar sitio web |
| Cancelación gratuita hasta el 10 oct | | |
| m Travelmyth.es | 58 € | Visitar sitio web |

Ilustración 2. Ejemplo de oferta de alojamiento próximo a albergue Los Batanes

Sí hay un albergue, más alejado, a unos 16 Km al este en la M-610 con una oferta de ocio y deporte muy completa, cuyas tarifas oscilan entre los 35,2 euros por pensión completa para menores de 13 años y los 38,5 euros para el resto de edades.



Ilustración 3. Oferta de albergue en competencia al albergue Los Batanes

Fuente: Google Maps

3.2 Albergue Juvenil Las Dehesas y Albergue Juvenil Villa Castora (Cercedilla)

Estos dos Albergues de la CAM se encuentran próximos, a unos 1,7 Km en la misma carretera de acceso, por lo que se realiza el análisis de manera simultánea. El albergue juvenil Las Dehesas en Cercedilla, está situado a 62 km de Madrid y a 54 km de Segovia, en el Valle de la Fuenfría, a la entrada del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. El albergue juvenil Villa Castora está localizado en el casco urbano de Cercedilla y en plena Sierra de Guadarrama.

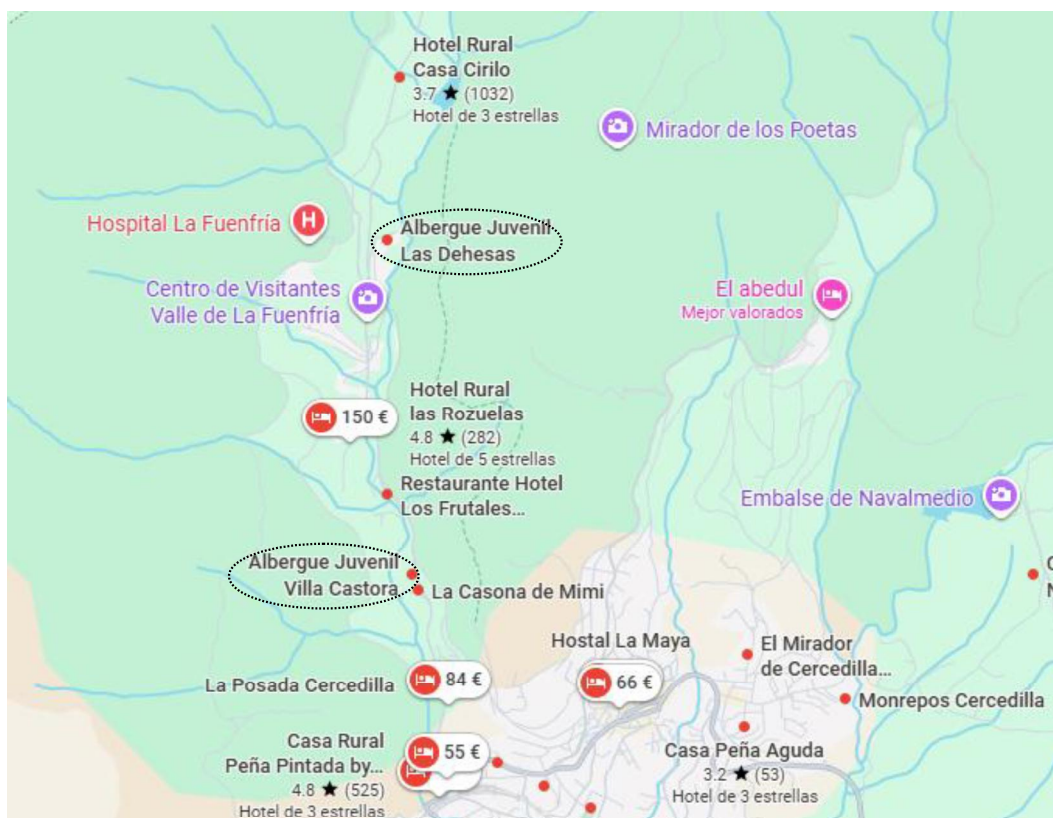


Ilustración 4. Oferta de alojamiento próximo a albergue Las Dehesas y Villa Castora
Fuente: Google Maps

En la misma carretera de acceso existen en Cercedilla varios alojamientos (solo alojamiento), con precios³ que oscilan entre los 55 euros y los 150 euros, y aumentan en función de la temporada.

3.3 Albergue Juvenil El Escorial (San Lorenzo de El Escorial)

El albergue juvenil El Escorial está situado en el casco urbano de San Lorenzo de El Escorial, con vistas al Monasterio de El Escorial y a 55 km de Madrid. Hay que tener en cuenta la importancia de la zona, un entorno natural privilegiado (el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama) y un entorno cultural exclusivo, siendo la localidad de San Lorenzo de El Escorial, ciudad Patrimonio de la Humanidad.

Una de las principales ventajas de este albergue es su ubicación céntrica en la localidad de San Lorenzo de El Escorial y acceso en transporte público. La estación de tren se encuentra situada a unos 2,2 Km al sur, en El Escorial, facilitando la conexión desde Madrid.

En la misma localidad existen varios alojamientos (solo alojamiento) con precios que oscilan entre los 49 euros y los 110 euros, y aumentan su precio en función de la temporada.

³ Precios del mes de octubre de 2025, sin desayuno.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Los cuatro albergues y el refugio juveniles, de titularidad de la Comunidad de Madrid, se encuentran ubicados en entornos de alto valor natural, especialmente vinculados a la Sierra de Guadarrama y a sus ecosistemas de montaña. Se trata de localizaciones privilegiadas desde las que parten numerosas rutas y sendas muy frecuentadas por excursionistas, deportistas al aire libre y amantes de la naturaleza.

Este entorno natural singular convierte a los albergues y al refugio en instalaciones muy demandadas por jóvenes, familias, centros educativos, así como por entidades, asociaciones y grupos organizados que desarrollan actividades durante todo el año. Entre los usos más habituales se incluyen programas de turismo activo, actividades de ocio y tiempo libre, formación, educación ambiental y práctica deportiva.

Estas instalaciones han sido gestionadas directamente por la Comunidad de Madrid desde su creación y se mantienen en un buen estado de conservación, asegurando las condiciones necesarias para la adecuada prestación del servicio.

A continuación, se muestran los detalles de cada uno de ellos:

4.1 Albergue Juvenil El Escorial (San Lorenzo de El Escorial)

El Albergue Juvenil El Escorial se ubica en el casco urbano de San Lorenzo de El Escorial, muy próximo al Monasterio y a otros espacios culturales y naturales del entorno. Su localización combina el acceso inmediato a recursos patrimoniales con la cercanía a rutas y espacios verdes de la Sierra de Guadarrama, configurando un entorno ideal para actividades educativas, culturales y de ocio dirigidas a jóvenes, centros escolares y entidades sociales.

El centro cuenta con una capacidad total de 100 plazas, de las cuales 6 están adaptadas para personas con movilidad reducida. El edificio principal alberga 33 habitaciones de distintas tipologías, adecuadas tanto para grupos como para familias. La instalación dispone además de tres salas de actividades con capacidades de 30, 20 y 20 plazas, un salón-cafetería para 20 personas y una sala de estar con televisión para 40 usuarios. El edificio incluye ascensor, lo que facilita la accesibilidad a todas las plantas.

Desde el punto de vista técnico, el albergue cuenta con dos calderas recientemente renovadas que permiten garantizar una adecuada climatización del edificio, así como el suministro de agua caliente. Dispone de un potente equipo de presión e hidrante propio para la protección contra incendios.

El albergue cuenta con amplias zonas exteriores, que han sido recientemente reformadas con la incorporación de especies vegetales autóctonas, un huerto educativo y una terraza-solárium orientada al sur. Las instalaciones deportivas incluyen un campo de fútbol, una pista de baloncesto y un área



recreativa, a las que se suma un rocódromo infantil que completa la oferta de actividades al aire libre. El equipamiento interior se encuentra en buen estado y adaptado al uso frecuente por grupos.

4.2 Albergue Juvenil Villa Castora (Cercedilla)

El Albergue Juvenil Villa Castora se encuentra en la carretera de Las Dehesas, en pleno entorno montañoso de Cercedilla y rodeado por los parajes forestales característicos de la Sierra de Guadarrama. Su emplazamiento favorece la realización de actividades vinculadas al medio natural, la educación ambiental, la convivencia juvenil y el deporte al aire libre, con acceso cercano a rutas de senderismo y miradores naturales.

El albergue dispone de 88 plazas, de las cuales 4 están adaptadas para personas con movilidad reducida. El edificio principal, construido en los años cincuenta, se organiza en cuatro plantas y dos sótanos y cuenta con ascensor, lo que mejora significativamente la accesibilidad. La variedad de habitaciones permite alojar tanto a grupos juveniles como a familias y centros educativos. Los espacios interiores incluyen cinco salas de actividades, un salón de actos con capacidad para entre 50 y 80 asistentes, un salón-cafetería, una sala de estar con televisión y un comedor con capacidad para entre 88 y 100 plazas.

El albergue cuenta con dos edificios auxiliares. El primero, contiguo al edificio principal, alberga salas de reuniones y espacios formativos distribuidos en dos plantas. El segundo edificio, de menor tamaño pero amplio, dispone de vestuarios, taller y estancias de apoyo para actividades exteriores. El equipamiento de lavandería ha sido renovado recientemente y se encuentra en óptimas condiciones para la gestión diaria del centro.



Las instalaciones técnicas incluyen dos calderas nuevas para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria, así como radiadores distribuidos por todo el edificio. Los exteriores del albergue incorporan amplias zonas ajardinadas, áreas de recreo y diversas instalaciones deportivas, entre ellas un campo de fútbol y una pista de baloncesto. El recinto dispone además de aparcamiento para

facilitar el acceso de usuarios y visitantes.

4.3 Albergue Juvenil Las Dehesas (Cercedilla)

El Albergue Juvenil Las Dehesas se sitúa en el Valle de la Fuenfría, en el municipio de Cercedilla, a las puertas del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Su entorno natural, caracterizado por extensos pinares, praderas de montaña y una red de

senderos históricos, convierte este centro en una instalación de referencia para actividades educativas, deportivas y medioambientales que requieren un contacto directo con la naturaleza.

El albergue dispone de 70 plazas, de las cuales 7 están adaptadas para personas con movilidad reducida. La configuración de los dormitorios permite alojar tanto a grupos organizados como a familias, centros escolares y entidades sociales. Los espacios interiores incluyen tres salas de actividades, un salón-cafetería y una sala de estar con televisión y biblioteca que facilita la realización de talleres, sesiones formativas y actividades de convivencia. El comedor tiene una capacidad para 90 plazas y permite atender grupos de diversa escala.



El edificio cuenta con una cocina industrial completamente equipada. El mobiliario y el equipamiento se han renovado recientemente, y el edificio dispone de ascensor para facilitar la accesibilidad.



Desde el punto de vista técnico, Las Dehesas dispone de un sistema energético avanzado compuesto por placas solares híbridas y dos calderas de biomasa instaladas en 2023, capaces de generar agua caliente sanitaria y energía eléctrica. Este sistema se completa con un control sectorizado de calefacción y radiadores distribuidos por todas las estancias. Además, dispone de un grupo electrógeno que garantiza el suministro en caso de emergencia.

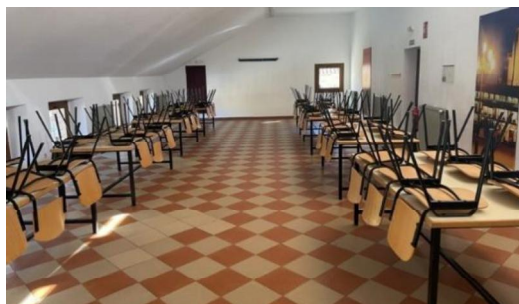
El entorno exterior del albergue incluye bancales destinados a huerto educativo, equipamiento para el avistamiento de aves y zona de compostaje, así como una pista multi-deporte. También cuenta con una terraza-solárium y zonas de recreo al aire libre, así como aparcamiento para los usuarios

4.4 Albergue Juvenil Los Batanes (Rascafría)

El Albergue Juvenil Los Batanes se encuentra a unos dos kilómetros del municipio de Rascafría, frente al Monasterio de El Paular, en pleno Valle del Lozoya y dentro del entorno del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Su localización privilegiada, rodeada de praderas, bosques de ribera y extensas zonas de montaña, lo convierte en un espacio idóneo para el desarrollo de actividades educativas, de ocio, naturaleza y deportes al aire libre.

El albergue dispone de una capacidad total de 120 plazas, de las cuales 4 están adaptadas para personas con movilidad reducida. Las habitaciones presentan tipologías diversas, incluyendo habitaciones grupales, familiares e incluso individuales, lo que permite ajustar la ocupación a grupos de distinta naturaleza y tamaño. Esta versatilidad facilita la acogida de centros educativos, asociaciones juveniles, entidades sociales y familias.

Los espacios interiores ofrecen una amplia variedad de salas y dependencias adecuadas para actividades formativas y culturales. El edificio cuenta con tres salas de actividades para grupos de diferente tamaño (30, 60 y 75 plazas), dos aulas taller para 12 personas cada una, un salón de actos con capacidad para 100 asistentes, una sala biblioteca o sala de reuniones para 15 personas, un salón-cafetería para 60 usuarios y una sala de estar con televisión para 20 plazas. El área de comedor está compuesta por dos salas diferenciadas, con capacidad para 60 y 70 comensales, respectivamente, que permiten ofrecer un servicio flexible según las necesidades de los usuarios. El albergue incluye además dos patios interiores amplios y arbolados que funcionan como espacios de convivencia, uno de ellos con un pequeño escenario y un garaje para bicicletas.



El complejo cuenta con un edificio anexo de una sola planta destinado a usos auxiliares, donde se ubican talleres, almacenes, dependencias de limpieza, el grupo electrógeno y estancias vinculadas a actividades exteriores. La cocina es industrial y se encuentra completamente equipada, con cámaras frigoríficas de refrigeración y congelación, almacén de seco y menaje completo para el servicio de comedor. El mobiliario tanto de las zonas comunes como de los dormitorios ha sido renovado recientemente, lo que mejora la comodidad y el aprovechamiento del espacio.



Desde el punto de vista técnico, el albergue dispone de tres calderas de gasóleo para calefacción y producción de agua caliente, complementadas con una caldera independiente de gas destinada a la cocina. Las estancias cuentan con radiadores distribuidos por todo el edificio. El suministro de agua procede de una captación autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, tratada mediante sistemas propios de filtración y cloración. El edificio principal dispone de ascensor, facilitando el acceso a personas con movilidad reducida.



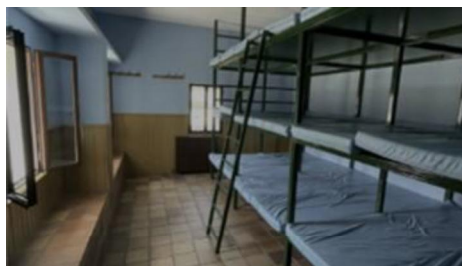
En cuanto a los espacios exteriores, Los Batanes dispone de 19 plazas de aparcamiento, zonas de picnic en el entorno inmediato, dos patios interiores arbolados y un sistema de

acceso al recinto mediante barrera automática con videoportero. Su ubicación, su equipamiento y la amplitud de sus espacios convierten al albergue en una instalación especialmente adecuada para grupos numerosos y para actividades en contacto directo con la naturaleza.

4.5 Refugio Juvenil Puerto de La Morcuera

El Refugio Juvenil Puerto de La Morcuera se sitúa en uno de los pasos de montaña más emblemáticos de la Sierra de Guadarrama, en un entorno de alta montaña que ofrece condiciones singulares para actividades de naturaleza, marcha deportiva, interpretación del medio y programas de educación ambiental. Su posición estratégica permite el acceso directo a rutas de montaña y zonas de especial valor ecológico.

La instalación ofrece una capacidad total de 42 plazas distribuidas en tres habitaciones compartidas con literas, además de un espacio destinado al descanso del encargado. El interior del refugio se organiza en torno a un vestíbulo, una sala de estar, un comedor, una cocina básica y baños diferenciados por sexo, todos ellos equipados con duchas. Dispone también de un almacén y de un pequeño albergue diurno accesible desde el exterior, utilizado como espacio de apoyo para actividades en la zona.



En cuanto a instalaciones técnicas, el refugio está equipado con un sistema de energía en baja tensión alimentado por paneles fotovoltaicos instalados en la cubierta y por un aerogenerador situado en el exterior. Este sistema se complementa con un grupo electrógeno que garantiza el suministro en condiciones adversas. La instalación dispone de calefacción y agua caliente sanitaria, elementos esenciales dada su altitud y climatología.

Dada su función como refugio de montaña, los espacios exteriores se integran directamente con el entorno natural, conectando con sendas y caminos del puerto. Aunque su equipamiento es más básico que el de los albergues, cumple una función esencial como apoyo logístico y alojamiento para grupos que desarrollan actividades en este entorno de alta montaña.

5. OFERTA Y MERCADO POTENCIAL. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA

Los Albergues se encuentran ubicados en la Sierra de Guadarrama, en enclaves de alto valor natural o patrimonial, en entornos perfectos para la realización de actividades en la naturaleza y/o culturales.

Como se ha visto en el análisis sectorial, hay grandes oportunidades en el mercado de albergues juveniles, cuya demanda puede ser canalizada por operadores privados mediante una nueva oferta de actividades diseñadas para colegios y grupos, mayor flexibilidad organizativa y nuevos canales de reservas y comunicación.

En dicho entorno, en este capítulo se analiza la oferta de servicios de los Albergues, así como la demanda potencial estimada.

5.1.OFERTA DE PLAZAS

Capacidad

La capacidad total de los cuatro albergues juveniles, como se ha detallado en el epígrafe anterior, es de 378 plazas distribuidas en habitaciones individuales, dobles y de grupo, con baño privado, con el reparto expuesto en la tabla siguiente. Por su parte, el refugio juvenil dispone de 42 plazas distribuidas en 3 habitaciones para grupos con baños compartidos.

El número de plazas detallado en la tabla siguiente corresponde al aforo máximo de cada centro, salvo el de Los Batanes, que tienen autorización para 130 plazas. No obstante, a los efectos del estudio de viabilidad se van a considerar las 120 plazas que se explotan en la actualidad. Por su parte, el número de días de apertura anual será superior a la situación actual, permitiendo mayor flexibilidad y favoreciendo la mayor generación de ingresos.

| Plazas y capacidad | Los Batanes | Las Dehesas | Villacastora | El Escorial | La Morcuera |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Número total de plazas | 120 | 70 | 88 | 100 | 42 |
| Días de apertura anual | 335 | 335 | 335 | 335 | 200 |
| Número máximo de pernoctaciones anuales | 40.200 | 23.450 | 29.480 | 33.500 | 8.400 |

Tabla 1. Días de apertura, plazas y capacidad máxima por centro

Servicios

Todas las instalaciones cuentan con espacios comunes, tanto en el exterior como en el interior, para ofrecer un ambiente social, y disponen de salas para la realización de actividades, que puede ser alquiladas por los usuarios que están alojados o por usuarios externos.

Los cuatro albergues juveniles ofrecen servicios de alojamiento, manutención y alquiler de salas para realización de actividades, mientras que el refugio ofrece el servicio de alojamiento y uso de la cocina común.

Tarifas

En el estudio de viabilidad se ha tenido en cuenta la estructura de tarifas previstas para el proceso de licitación de los Albergues, que se establecerán en los pliegos como tarifas máximas, que podrían ser minoradas por los licitadores en sus ofertas:

| TARIFAS (SIN IVA) | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Servicios | ≤ 31 años | > 31 años |
| Pensión completa | 37,00 € | 49,95 € |
| Media pensión | 29,60 € | 39,96 € |
| Alojamiento y desayuno | 20,35 € | 27,47 € |
| Solo alojamiento | 16,65 € | 22,48 € |
| Comida o cena | 11,10 € | 14,99 € |
| Desayuno o merienda | 3,70 € | 5,00 € |
| Refugio La Morcuera. Alojamiento | 15,00 € | 15,00 € |

Tabla 2. Estructura de tarifas prevista para las Concesiones, IVA no incluido
Fuente: DGJ, Comunidad de Madrid

Descuentos y bonificaciones

Para los futuros contratos de concesión, la CAM tiene previsto que se aplique un 20% en las denominadas reservas institucionales y un 10% para otros colectivos.

5.2.DEMANDA POTENCIAL

Una vez explicada la oferta de plazas y servicios de los Albergues, se analiza la demanda potencial.

Tipología de clientes

En primer lugar, se han definido dos grupos de clientes como potenciales usuarios de los albergues y el refugio juvenil:



Ilustración 7. Tipología de clientes

Como resultado de esta tipología de clientes, se han establecido las hipótesis de demanda:

- Reservas institucionales: Se trata de actividades programadas desde la Dirección General de Juventud (DGJ) de la CAM durante el plazo comprendido desde finales de junio hasta mediados de agosto de cada año.
- Otras reservas: corresponden al resto de usuarios no considerados en las Reservas institucionales.

Por lo que respecta a las reservas institucionales, se ha considerado que se introducirán en los pliegos, entendidas como un derecho de uso preferente por parte de la Administración en determinadas fechas o para el desarrollo de actividades propias. Está previsto que la Administración podrá comunicar con antelación las actividades a programar y el concesionario deberá garantizar la disponibilidad de las plazas necesarias para su ejecución, aplicando a las tarifas un 20% de descuento.

Su incorporación al modelo económico se realiza como una estimación prudente, dado que cuentan con un régimen tarifario específico y pueden afectar al nivel de ingresos en función de su volumen real. El análisis considera, por tanto, un escenario probable, pero las cifras finales dependerán de la demanda efectiva que la Administración ejerza durante la vigencia del contrato.

En lo referente a los grupos de edad, que condicionan las tarifas, la mayoría de los usuarios (84%) son jóvenes de hasta 30 años, inclusive, siendo el 16% restante mayores de 30 años, como se aprecia en la siguiente tabla:

| Tipología clientes | < 24 años | 25-30 años | > 30 años |
|--------------------|------------|------------|------------|
| A- Los Batanes | 78% | 6% | 16% |
| A- Las Dehesas | 78% | 6% | 16% |
| A- Villa Castora | 78% | 6% | 16% |
| A- El Escorial | 78% | 6% | 16% |
| R- La Morcuera | 78% | 6% | 16% |

Tabla 3. Tipología de usuarios en albergues y refugios juveniles

Fuente: DGJ, Comunidad de Madrid

Se ha previsto mantener esta distribución de edades en el plazo de análisis de los futuros contratos de las Concesiones.

Grado de ocupación

En segundo lugar, se analiza el potencial grado de ocupación de los Albergues, que se traducirá en pernoctaciones y, a partir de ahí, en ingresos. En la tabla siguiente se comparan los albergues juveniles de la región de Madrid, entre los que se encuentran los que son objeto de estudio, con el total de albergues en España en los años 2023 y 2024:

| Comunidades y ciudades autónomas | | Grado de ocupación | |
|-------------------------------------|------|--------------------|-----------------------------------|
| | | Por plazas | Por plazas en fin de semana |
| TOTAL | 2024 | 34,23 | 38,51 |
| Madrid, Comunidad de | | 59,35 | 69,95 |
| TOTAL | 2023 | 34,03 | 38,29 |
| Madrid, Comunidad de | | 62,77 | 74,57 |

Tabla 4. Comparativa de ratio de ocupación de Madrid y el total de España
Fuente: INE

A partir de los anteriores datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), se aprecia que el promedio de los albergues de la Comunidad de Madrid⁴ tuvo un grado de ocupación del 62,77% en 2023 y del 59,35% en 2024 (en el Anexo I se muestran las tablas detalladas para 2023 y 2024 para todas las comunidades autónomas). Por otro lado, es importante destacar el porcentaje de ocupación en fines de semana, que en el caso de la región de Madrid alcanza el 74,57% en 2023 y el 69,95% en 2024. Estos datos serán la base del análisis para la estimación del porcentaje de ocupación de los cinco años de los contratos y, por tanto, de la demanda potencial.

Crecimiento proyectado de la demanda

Tomando como referencia los citados datos del INE, se ha previsto la evolución de la demanda en el período de análisis:

- La ocupación total estimada en los albergues juveniles de la región de Madrid en el primer año (61,47%) se ha obtenido a partir de la ocupación total media en los albergues de la región de la Comunidad de Madrid, de gestión mayoritariamente privada, en el periodo 2022-24, tomándose este dato promedio como punto de partida en el año 1 del análisis (2027).

| Hipótesis de demanda | 2022 | 2023 | 2024 | Promedio |
|--|--------|--------|--------|----------|
| Ocupación media de albergues en la CAM | 62,30% | 62,77% | 59,35% | 61,47% |

Tabla 5 – Ocupación estimada del año 1 del análisis

- A partir del segundo año, inclusive, se ha considerado un crecimiento del 2% anual, en línea con el crecimiento esperado del PIB como variable más apropiada, obteniendo los siguientes resultados:

| | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| % de ocupación total | 61,47% | 62,70% | 63,96% | 65,24% | 66,54% |

Tabla 6 – Ocupación estimada en el periodo de contrato

Tal como se aprecia, el nivel de ocupación en el año 5 del contrato estaría todavía por debajo del porcentaje de ocupación que se estima que se puede alcanzar en los albergues de la región de Madrid (en torno al 70%) según opinión y

⁴ El número de albergues con datos estadísticos es de 39 en 2024 y de 54 en 2024

experiencia de operadores consultados, y que está en línea con los porcentajes de ocupación de los fines de semana en 2023 y 2024.

- Reservas institucionales: se mantienen constantes durante todo el período de análisis (15.000 plazas/año para el conjunto de los 4 albergues)
- Clientes de Otras reservas: se ha obtenido por diferencia entre la ocupación total estimada y la ocupación procedente de las reservas institucionales.

Demanda estimada para el año 1 del contrato

A partir de todo lo anterior, en la tabla siguiente se muestra la información relativa al número de plazas y a la capacidad máxima de cada centro en función del número de días de apertura y también se detalla la ocupación anual prevista en el año 1, tanto para las Reservas Institucionales como para las Otras reservas. A este respecto, el porcentaje de ocupación de las Otras reservas para el año 1 es el resultado de aplicar las pernoctaciones previstas entre el total de capacidad una vez descontada la relativa a reserva institucional (15.000 plazas anuales, distribuidas entre los albergues de manera proporcional en función de su capacidad).

El porcentaje de ocupación resultante se calcula a partir de la capacidad total de cada centro, del número de plazas y de los días de apertura (335 para los 4 albergues y 200 días para el refugio) y, posteriormente, se divide el total de pernoctaciones entre dicha capacidad disponible.

| Hipótesis de demanda | Los Batanes | Las Dehesas | Villacastora | El Escorial | La Morcuera |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Plazas y capacidad | | | | | |
| Número total de plazas | 120 | 70 | 88 | 100 | 42 |
| Días de apertura anual | 335 | 335 | 335 | 335 | 200 |
| Número máximo de pernoctaciones anuales | 40.200 | 23.450 | 29.480 | 33.500 | 8.400 |
| Capacidad para Reserva institucional | 4.762 | 2.778 | 3.492 | 3.968 | |
| Capacidad para Otras reservas | 35.438 | 20.672 | 25.988 | 29.532 | 8.400 |
| Ocupación anual | | | | | |
| % de ocupación. Reserva Institucional | 11,85% | 11,85% | 11,85% | 11,85% | |
| Pernoctaciones | 4.762 | 2.778 | 3.492 | 3.968 | 0 |
| Alojamiento y desayuno | 8,85% | 8,85% | 8,85% | 8,85% | 100% |
| Media pensión | 8,90% | 8,90% | 8,90% | 8,90% | |
| Pensión completa | 82,25% | 82,25% | 82,25% | 82,25% | |
| Comida o cena | 10% | 10% | 10% | 10% | |
| % de ocupación. Otras Reservas | 49,63% | 49,63% | 49,63% | 49,63% | 61,47% |
| Pernoctaciones | 19.950 | 11.638 | 14.630 | 16.625 | 5.164 |
| Alojamiento y desayuno | 10,40% | 10,40% | 10,40% | 10,40% | 100% |
| Media pensión | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% | |
| Pensión completa | 78,20% | 78,20% | 78,20% | 78,20% | |
| Comida o cena | 10% | 10% | 10% | 10% | |

Tabla 7 – Hipótesis de demanda Año 1

Segmentos potenciales. Oportunidades y desafíos

El crecimiento previsto en el porcentaje de ocupación que, como se ha expuesto, está alineado con los promedios de datos oficiales históricos y con las estimaciones de operadores del mercado, se prevé que se vea apoyado en el crecimiento interanual del PIB (2% anual, como se ha indicado), así como por las oportunidades sectoriales que se exponen en este apartado, identificándose segmentos de demanda, no atendidos

actualmente, que podrían incorporarse en el futuro como nuevos clientes de los Albergues de la CAM.

Se han analizado diversos albergues privados en la Comunidad de Madrid, en los que se aprovechan las oportunidades y desafíos descritos al comienzo del informe, que se resumen a continuación:

| Oportunidades | Desafíos |
|---|---|
| Colaboraciones: Alianzas con escuelas, ONGs y universidades para promover programas educativos. | Adaptar la oferta de servicios a las nuevas demandas de conciliación, educación y ocio juvenil. |
| Propuestas de turismo sostenible: Creación de paquetes turísticos que resalten la sostenibilidad y actividades respetuosas con el medio ambiente. | Mejorar la eficiencia energética y la gestión medioambiental de las instalaciones. Reforzar la profesionalización de la gestión y la digitalización de los procesos. |
| Mercado internacional: Atracción de turistas jóvenes internacionales interesados en conocer la cultura local. | |
| Innovación en servicios: Oferta de servicios como talleres, cursos de idiomas o deporte, además del alojamiento básico. | |

Tabla 8. Resumen de oportunidades y desafíos de los albergues juveniles

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, hay **margen de crecimiento de la demanda y porcentajes de ocupación de los Albergues en estudio, con oportunidades en diversos sectores de demanda.** Además, una mayor difusión en Internet, con presencia en agencias de viaje y buscadores especializados, además de marketing orientado en redes sociales, puede incrementar el número y tipología de usuarios para el desarrollo de los futuros contratos de concesiones de los Albergues.

6. ANÁLISIS DE LA TRANSFERENCIA DEL RIESGO OPERACIONAL

El elemento esencial que distingue los contratos de concesión de servicios de los contratos de servicios ordinarios es la transferencia efectiva del riesgo operacional al concesionario. Dicho riesgo operacional se define como la exposición real del concesionario a las fluctuaciones del mercado, en particular a la posibilidad de que los ingresos obtenidos de la explotación del servicio no sean suficientes para cubrir los costes de inversión, financiación y explotación.

Marco Legal de la Transmisión del Riesgo Operacional

En la legislación española, el concepto de contrato de concesión de servicios está íntimamente ligado a la transmisión de un riesgo operacional de carácter económico al concesionario.

Legislación Aplicable

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, establece en su artículo 15 la definición del contrato de concesión de servicios y el requisito fundamental de la asunción del riesgo.

Específicamente, el artículo 15.1 de la LCSP establece que la contraprestación económica del concesionario es el derecho a explotar los servicios objeto del contrato, pudiendo ir acompañado de un precio. Sin embargo, el requisito esencial que diferencia la concesión de un contrato de servicios ordinario es que dicha explotación implica la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichos servicios, que abarca el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos, como así lo prevé el artículo 15.2 de la LCSP: *“El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional”*.

Concepto de Riesgo Operacional

La LCSP define el riesgo operacional (Art. 15.4, párrafo 2º): *“...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...”*; es decir, supone la exposición a la incertidumbre del mercado que pudiera comportar la no recuperación de las inversiones o de los costes de explotación.

De este modo, este riesgo se considera efectivamente transferido si, en condiciones normales de explotación, no está garantizada la recuperación de la inversión o de los costes de explotación. El riesgo operacional debe ser significativo y quedar efectivamente transferido para que el contrato se califique como concesión.

La Administración, por su parte, debe evitar planteamientos contractuales que neutralicen dicho riesgo (tales como garantías de ingresos mínimos, compensaciones

automáticas o retornos establecidos), dejando en tal caso de calificarse el contrato como concesión.

Reequilibrio Económico

Por otro lado, es fundamental destacar que la asunción del riesgo operacional por el concesionario es compatible con el derecho a mantener el equilibrio económico-financiero del contrato, regulado en el artículo 290 de la LCSP. El reequilibrio protege al concesionario de acontecimientos extraordinarios o imprevisibles que alteren sustancialmente la economía del contrato original, pero no le exime de los riesgos propios de la explotación y la incertidumbre del mercado que son inherentes a su condición de concesionario.

Riesgos a transferir en la estructuración económico-financiera

Para la viabilidad económico-financiera, es fundamental identificar y justificar qué riesgos se trasladan al concesionario, ya que esto impacta directamente en la estructura de ingresos y gastos, y en la tasa de rentabilidad exigida por el futuro adjudicatario. En este contexto, el análisis del riesgo operacional se centra en la exposición del concesionario a dos tipos de riesgos generales:

- **Riesgo de demanda:** Ocurre cuando la demanda del servicio es menor a la prevista, lo que se traduce en menores ingresos para el concesionario. Este es el riesgo principal que se asignaría al concesionario ya que afectaría directamente a su volumen anual de ingresos y, por tanto, a su rentabilidad. En el análisis de los Albergues, se considera que el operador percibirá la retribución directamente de los usuarios y asumirá el riesgo económico de la gestión de la demanda.
- **Riesgo de suministro:** Es un riesgo de oferta y se refiere a la incapacidad del concesionario para gestionar adecuada y eficientemente los costes operativos y mantener el servicio operativo en los niveles de calidad exigidos debido generalmente a un aumento inesperado en los precios de los componentes de los costes de operación y mantenimiento (energía, mano de obra, materiales) o al propio hecho de que aumenten las tareas de mantenimiento por un mayor deterioro del previsto.

Justificación técnica de la transferencia del riesgo

Con el fin de justificar adecuadamente la transferencia del riesgo operacional, deben identificarse los riesgos asumidos por cada parte (administración y concesionario) y demostrarse que el concesionario asume una parte significativa de los mismos, de manera que el contrato no pueda calificarse como un contrato de servicios retribuido mediante precio. Esta justificación debe basarse en:

Análisis cuantitativo

Mediante una modelización económico-financiera que demuestre que los ingresos del concesionario dependen de la demanda o del rendimiento del servicio, y que existen escenarios de pérdida razonablemente posibles. Para ello, se deberá realizar un análisis

de sensibilidad sobre variables clave (variaciones adversas en la demanda, costes operativos, financiación, etc.) que pongan en evidencia que el concesionario soporta la exposición al riesgo.

En este proceso, se realizará una evaluación económica para determinar el impacto financiero de los riesgos transferidos, mediante el cálculo del VAN del proyecto bajo diferentes escenarios, comparando el VAN en el Escenario Base y el VAN en escenarios de estrés (con los riesgos transferidos materializados). Esto permite estimar la magnitud del riesgo y su efecto en la rentabilidad esperada.

Debe ponerse en evidencia que, incluso en escenarios adversos, el concesionario puede incurrir en pérdidas operativas razonables, sin que la Administración asuma automáticamente dichas contingencias.

Análisis cualitativo

La transmisión del riesgo es el elemento jurídico-económico que distingue la concesión de un mero contrato de servicios (donde la Administración paga un precio cierto por una prestación). Al transferir el riesgo, se traslada la responsabilidad por la incertidumbre del mercado y la eficiencia de la gestión al concesionario.

Se debe realizar en el estudio de viabilidad una descripción de la distribución de riesgos, explicando qué riesgos asume la Administración (riesgos normativos, de fuerza mayor, expropiatorios, etc.) y cuáles asume el concesionario, mediante diferentes criterios (retribución variable vinculada al grado de utilización del servicio o a indicadores de rendimiento, ausencia de garantía de ingresos mínimos, etc.).

En conclusión, el estudio debe acreditar que el concesionario no está garantizado por parte de la Administración frente a pérdidas derivadas de la explotación del servicio, y que su rentabilidad depende efectivamente de la eficiencia en la gestión y del comportamiento del mercado, conforme al principio de riesgo y ventura.

Conclusión

La transmisión del riesgo operacional al concesionario constituye la base económica y jurídica del modelo concesional. Desde un punto de vista técnico, su acreditación requiere demostrar que:

- Los ingresos dependen del comportamiento del mercado por desviaciones en la demanda real con respecto a la proyectada.
- Los costes dependen de la eficiencia del concesionario.

Para considerar el contrato de concesión de servicios es importante justificar que la mayoría del riesgo operacional se traslada al socio privado del contrato. No obstante, se debe evitar que la asignación del riesgo operacional sea excesiva y que ello provoque un encarecimiento excesivo del contrato o, incluso, su incapacidad de ser financiado, siendo así un obstáculo para la sostenibilidad financiera del contrato.

7. ESTUDIO DE VIABILIDAD

Este capítulo contiene el desarrollo del análisis de viabilidad de los Albergues. Tal como se ha expuesto en el anterior capítulo 1 de Introducción, teniendo en cuenta que la mayor parte del contenido del análisis es común para todos los albergues y el refugio, se expone a continuación el desarrollo común del estudio de viabilidad, detallando el contenido particular de cada uno de los Albergues en las secciones 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 y 7.7 de Análisis de viabilidad del Escenario Base, respectivamente.

7.1 PROCESO METODOLÓGICO

La metodología aplicada en el análisis de cada uno de los Albergues es la comúnmente aceptada en estudios de viabilidad y rentabilidad financiera a nivel internacional, consistente en la proyección futura de los flujos de caja de las inversiones y operaciones del contrato de concesión y de los fondos utilizados para financiarlo a partir de una serie de hipótesis consideradas como más probables y que configuran el denominado Escenario Base.

Estimación de la viabilidad financiera de los Albergues

El objetivo final del estudio de viabilidad financiera es la estimación de la viabilidad y rentabilidad esperada de cada uno de los Albergues como medida del equilibrio económico del futuro contrato de concesión de servicios entre el correspondiente operador y la CAM. De manera general, se considera que se alcanza la viabilidad financiera si los flujos de caja netos resultantes, después de sufragar todos los costes producidos durante la construcción y explotación, son capaces de atender el servicio de la deuda contraída, en su caso, en sus términos y condiciones acordados, y de remunerar de manera adecuada los capitales aportados por los inversores.

Teniendo en cuenta que no hay necesidad de realizar inversiones iniciales por parte del concesionario, se considera que la viabilidad se alcanza si los ingresos de explotación son superiores a los gastos de explotación, incluyendo el pago de un canon anual por parte del concesionario a la CAM, en un entorno de sostenibilidad financiera del contrato. En el supuesto de que estimara un déficit de explotación, se calcularían los eventuales ingresos derivados de aportaciones públicas al concesionario en concepto de subvención a la tarifa o subvenciones a la explotación que fueran necesarios para la sostenibilidad económica y financiera del albergue o refugio que estuviera en dicha situación.

Las principales variables resultantes para la estimación de la viabilidad y rentabilidad se hace en función de los siguientes parámetros:

- **Margen Operativo.** Este valor parte del eventual superávit generado una vez que los gastos y costes operativos anuales se deducen de los ingresos de explotación, dividiendo dicho excedente entre los ingresos de explotación del año correspondiente, generando el ratio correspondiente de rentabilidad.
- **Valor Actual Neto (VAN).** Éste es el valor resultante de sumar los valores descontados de los flujos de caja positivos (ingresos) y negativos (gastos y, en su

caso, inversiones) del contrato, sin tener en cuenta los flujos financieros (de recursos propios o ajenos). Para el descuento de los flujos se utiliza una Tasa de Descuento Financiero (“TDF”) equivalente al Coste Medio Ponderado de Capital (“CMPC”), referido a los recursos financieros empleados, propios y ajenos, en condiciones de mercado.

Con el fin de poder homogeneizar los análisis de los Albergues, se ha planteado que todos ellos generen un margen operativo de rentabilidad promedio en el período de análisis del 12%, por lo que el importe del canon anual (IVA no incluido) sería aquél que, agregado al resto de conceptos de gastos y costes, permitiera obtener dicho resultado. El razonamiento de este margen de rentabilidad objetivo es el siguiente:

- **Transmisión de riesgos:** La transmisión del riesgo operacional a los concesionarios respectivos, tal como se ha expuesto en el capítulo 7 anterior y se muestra en el análisis de sensibilidad del capítulo 9 siguiente, supone una elevada incertidumbre para el operador, tanto del lado de los ingresos (demanda) como del lado de los costes y gastos (coste de personal, de los suministros y aprovisionamientos y de mantenimiento). Todo ello se traduce en significativas tasas de riesgo que se incorporan por los potenciales socios privados a sus tasas de descuento y a sus expectativas de rentabilidad y viabilidad.
- **Plazo:** El **plazo de cinco años** previsto en los pliegos limita la capacidad del adjudicatario para amortiguar las fluctuaciones de precios o variaciones de costes mediante estrategias de largo plazo. La ausencia de un horizonte temporal extenso incrementa el riesgo económico-financiero, al reducir el margen de maniobra para compensar las pérdidas de ejercicios con resultados positivos en años posteriores. En este sentido, el mantenimiento de un margen operativo del 12% se considera razonable tanto para permitir la viabilidad mínima de la gestión durante el ciclo completo de la concesión como para favorecer la viabilidad comercial de los proyectos en el proceso de licitación.
- **Mercado y competencia:** El establecimiento de una rentabilidad esperada atractiva y razonable contribuye a fomentar la concurrencia de operadores en la licitación, favoreciendo la competencia y la calidad de las ofertas. Se espera que, en un escenario competitivo, los licitadores ajusten sus propuestas — ya sea mediante rebajas en el canon o mediante ofertas de mejora en las tarifas —, lo que tenderá a reducir la rentabilidad efectiva respecto a la prevista en el modelo base y, en consecuencia, a mejorar los intereses de la CAM. Por tanto, el margen del 12% actúa como un referente teórico de equilibrio, asegurando que el proyecto sea atractivo para los operadores privados, pero también sostenible y eficiente desde el punto de vista del interés público.

Plan Económico-Financiero (“PEF”)

Como herramienta esencial para el estudio de viabilidad financiera de los Albergues, se ha elaborado un modelo financiero de simulación (“el Modelo”) que permite generar las proyecciones de los flujos económicos y financieros que dan lugar al Plan Económico Financiero (“PEF”) de cada contrato de concesión, es decir, de cada uno de los

Albergues. Este PEF desarrolla las proyecciones del plan de explotación de la concesionaria (ingresos operativos y coste y gastos de operación y mantenimiento) para analizar su viabilidad financiera.

El Modelo permite controlar desde un panel de control (“CONTROL”) la selección de los escenarios a analizar, junto con las variables fundamentales y los principales resultados necesarios. La metodología aplicada en la construcción del Modelo es la comúnmente aceptada en estudios de viabilidad y rentabilidad financiera y está alineado con el denominado FAST Standard (www.fast-standard.org), con una estructura, organización y diseño del modelo de forma que facilita su utilización y comprensión. La construcción del Modelo consiste en la proyección futura de los flujos de caja de las inversiones, en su caso, los gastos y costes, y los ingresos, así como de los fondos utilizados para financiarlo a partir de una serie de hipótesis consideradas como más probables.

A continuación, se muestra el flujograma de la estructura del Modelo Financiero elaborado:

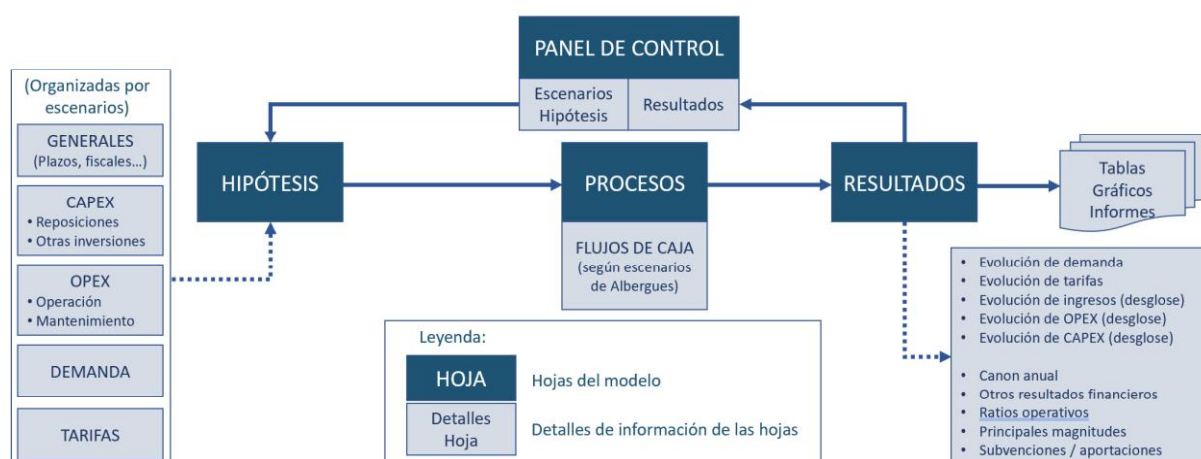


Ilustración 8. Estructura del modelo financiero

Escenarios de análisis

A partir de las hipótesis consideradas como más probables, tanto de inversiones como de ingresos y gastos, el modelo considera un Escenario Base que genera unos resultados considerados igualmente como más probables. Además de éste, se ha realizado un análisis de los resultados en dos escenarios, cuya explicación y resultados se detallan en el posterior capítulo 8 de este informe:

- Escenario negativo: contempla una combinación de reducción en la demanda estimada, por un menor porcentaje de ocupación, y un aumento en los costes y gastos de operación y mantenimiento.
- Escenario positivo: contempla una combinación de aumento en la demanda estimada, por un mayor porcentaje de ocupación, y una reducción en los costes y gastos de operación y mantenimiento.

7.2 LIBRO DE HIPÓTESIS

En general, se han tenido en cuenta ratios sectoriales de albergues, información aportada por operadores del sector, información de diversas fuentes públicas (Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, etc.), datos históricos aportados por la DGJ de la CAM, y la experiencia del consultor.

Hipótesis generales

En primer lugar, se muestra la tabla de datos con información relativa a los plazos considerados y años de inicio:

| INFORMACIÓN DE PLAZOS | DATOS |
|------------------------------|--------|
| Información de plazos | |
| Año de inicio análisis | 2027 |
| Período de inversión | 0 años |
| Período de explotación | 5 años |
| Período de análisis | 5 años |
| Año de inicio de operación | 2027 |
| Año de inicio del análisis | Año 1 |

Tabla 9 – Hipótesis de plazos

Tal como se aprecia en la tabla anterior, se ha considerado un plazo de análisis de 5 años, todos ellos de explotación, ya que los Albergues se entregan en perfecto estado de uso y sin necesidad de realizar inversiones iniciales, más allá de unos costes al inicio del contrato.

A continuación, se muestra la información macroeconómica considerada, así como la financiera y fiscal:

| INFORMACIÓN MACROECONÓMICA | DATOS |
|--|--------|
| Datos macroeconómicos | |
| Tasa de inflación acumulada 2025 & 2026 | 5,06% |
| Tasa de inflación prevista 2027 y ss. | 2,00% |
| Tasa ponderada de variación de costes | 2,58% |
| Tasa de actualización de tarifas | 0,00% |
| Tasa de actualización de canon | 0,00% |
| Tasa de Descuento Financiero. General | 5,22% |
| Tasa de Descuento Financiero. Proyecto | 9,03% |
| Tasa de Descuento Financiero. Inversores | 10,67% |

Tabla 10 – Hipótesis macroeconómicas

En la tabla anterior se muestra la TDF General, que es la correspondiente al cálculo según la Ley de Desindexación, tal como se detalla más adelante, así como la TDF de proyecto, según el CMPC (o WACC, por sus siglas en inglés).

INFORMACIÓN FISCAL Y FINANCIERA

DATOS

Información fiscal

| | |
|--|-------|
| Impuesto de Sociedades (IS) | 20,0% |
| MicroPYMEs | |
| 2026 (hasta 50.000 €) | 19,0% |
| 2026 (> 50.000 €) | 21,0% |
| 2027 (hasta 50.000 €) | 17,0% |
| 2027 (> 50.000 €) | 20,0% |
| PYMEs | |
| Desde 2029 | 20,0% |
| Impuesto del Valor Añadido (IVA). General | 21,0% |
| Impuesto del Valor Añadido (IVA). Reducido | 10,0% |

Información financiera

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Tipo de interés préstamo de proyecto | 5,25% |
| Comisión inicial | 1,50% |

Tabla 11 – Hipótesis fiscales y financieras

La tabla anterior detalla diversas tasas impositivas y las que son seleccionadas por las circunstancias (por ejemplo, el 20% para el Impuesto de sociedades).

Tasa de Descuento Financiero

| Mes 2024 | Rendimiento |
|-----------------------|--------------|
| abr-25 | 3,15% |
| may-25 | 3,23% |
| jun-25 | 3,21% |
| jul-25 | 3,27% |
| ago-25 | 3,25% |
| sep-25 | 3,23% |
| Promedio | 3,22% |
| Diferencial | 2,00% |
| Tasa descuento | 5,22% |

Tabla 12 – Tasa de Descuento Financiero general según Ley de Desindexación

La TDF general se calcula a partir del 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 (según referencia del Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública).

CÁLCULO DEL C.M.P.C.

| | |
|--|--------------|
| Estructura de financiación: | |
| Recursos Propios | 60,00% |
| Recursos Ajenos | 40,00% |
| Coste de financiación: | |
| Coste Recursos Propios: | 12,60% |
| Rentabilidad sin riesgo | 3,230% |
| Prima de riesgo | 6,00% |
| Beta apalancada (ajustada a la Compañía) | 1,23 |
| Prima riesgo específico de la Compañía | 2,00% |
| Coste Recursos Ajenos (desp. Impuestos): | 3,67% |
| Swap EURO (10 años) | 2,593% |
| Spread Compañía | 2,00% |
| Coste de la deuda | 4,59% |
| C.M.P.C. | 9,03% |

Tabla 13 – Tasa de Descuento Financiero de proyecto según CMPC

Mientras que el TDF general se aplica en el supuesto de estimar el plazo del contrato según el plazo de amortización de las inversiones, el CMPC se utiliza desde un punto de vista financiero metodológico para la estimación del Valor Actual Neto del contrato, como indicador de la viabilidad del mismo.

Hipótesis de costes iniciales

Los costes iniciales en los Albergues constan de dos partidas, como muestra la tabla siguiente, relativas a: (i) la adquisición inicial de equipos (ordenador, etc.), estimada en 6.000 euros por centro, y (ii) el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que se calcula a partir del canon anual concesional, proyectado durante el plazo del contrato y descontado dicho importe total al 10%, según establece la normativa del ITP, aplicándose a dicho importe actualizado el tipo impositivo del 6% vigente en la Comunidad de Madrid.

A los efectos de la tabla siguiente, no se ha incluido el importe del ITP porque se calcula en función del canon finalmente acordado y según cada uno de los centros.:

| Costes iniciales | EUR |
|---|--------------|
| Adquisición inicial de equipos | 6.000 |
| Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) | |
| Total | 6.000 |

Tabla 14 – Hipótesis de costes iniciales

Hipótesis de demanda

Se recogen los principales datos analizados y determinados en el análisis de demanda del apartado anterior 5.2 Demanda Potencial, cuyo resumen, diferenciado por cada uno de los albergues y el refugio, se expone en esta sección. Tal como se explica en dicho apartado, se parte del porcentaje de ocupación medio de 2022-2024 de los albergues de la región de Madrid, que sirve de base para el año 1 del período de análisis, y crece un 2% interanual durante el período, como se muestra en la imagen siguiente:

| Hipótesis de demanda | 2022 | 2023 | 2024 | Promedio | |
|---|-------------|--------|--------|----------|--------|
| Ocupación media de albergues en la CAM | 62,30% | 62,77% | 59,35% | 61,47% | |
| | Año 2 y ss. | | | | |
| Tasa de variación interanual (crecimiento de demanda) | 2,00% | | | | |
| | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
| % de ocupación total | 61.47% | 62.70% | 63.96% | 65.24% | 66.54% |

Tabla 15 – Porcentaje de ocupación proyectado en el período de análisis

En cuanto a las hipótesis de demanda, la tabla siguiente muestra la información relativa al número de plazas y a la capacidad máxima de cada centro en función del número de días de apertura y, por otro, se detalla la ocupación anual prevista en el año 1, tanto para las reservas institucionales como para las otras reservas. Se detalla por otro lado el reparto de las pernoctaciones entre las que son pensión completa, media pensión y alojamiento y desayuno, con reparto basado en la información histórica de los Albergues. Finalmente, se considera que los usuarios que contratan cena o comida sin alojamiento representan un 10% del total de pernoctaciones:

| Hipótesis de demanda | Los Batanes | Las Dehesas | Villacastora | El Escorial | La Morcuera |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Plazas y capacidad | | | | | |
| Número total de plazas | 120 | 70 | 88 | 100 | 42 |
| Días de apertura anual | 335 | 335 | 335 | 335 | 200 |
| Número máximo de pernoctaciones anuales | 40.200 | 23.450 | 29.480 | 33.500 | 8.400 |
| Capacidad para Reserva institucional | 4.762 | 2.778 | 3.492 | 3.968 | |
| Capacidad para Otras reservas | 35.438 | 20.672 | 25.988 | 29.532 | 8.400 |
| Ocupación anual | | | | | |
| % de ocupación. Reserva Institucional | 11,85% | 11,85% | 11,85% | 11,85% | |
| Pernoctaciones | 4.762 | 2.778 | 3.492 | 3.968 | 0 |
| Alojamiento y desayuno | 8,85% | 8,85% | 8,85% | 8,85% | 100% |
| Media pensión | 8,90% | 8,90% | 8,90% | 8,90% | |
| Pensión completa | 82,25% | 82,25% | 82,25% | 82,25% | |
| Comida o cena | 10% | 10% | 10% | 10% | |
| % de ocupación. Otras Reservas | 49,63% | 49,63% | 49,63% | 49,63% | 61,47% |
| Pernoctaciones | 19.950 | 11.638 | 14.630 | 16.625 | 5.164 |
| Alojamiento y desayuno | 10,40% | 10,40% | 10,40% | 10,40% | 100% |
| Media pensión | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% | |
| Pensión completa | 78,20% | 78,20% | 78,20% | 78,20% | |
| Comida o cena | 10% | 10% | 10% | 10% | |
| Otros ingresos | | | | | |
| Demanda anual (% s/pernoctaciones) | | | | | |
| Alquiler de salas | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 0,0% |
| Otras actividades | 1,9% | 1,9% | 1,9% | 1,9% | 1,9% |

Tabla 16 – Hipótesis de demanda

En lo referente a otros ingresos, se han calculado dos líneas de ingresos complementarios:

- Alquiler de salas: representa un 6,2% de los ingresos por alojamiento y manutención, en línea con la información histórica de los Albergues.
- Otras actividades: representa el 1,9% de los ingresos por alojamiento y manutención. Este porcentaje se ha calculado a partir del porcentaje promedio que representa esta partida en otros albergues de gestión privada (12,7%), al que se ha aplicado un margen operativo del 12%, en línea con el ratio sectorial del sector de “Actividades recreativas y de entretenimiento” según información de la Central de Balances del Banco de España. De esta manera, se considera sólo el rendimiento neto de esas actividades complementarias.

En la tabla siguiente se muestra la demanda prevista para el año 1 del análisis, resultante de aplicar las hipótesis descritas en la tabla anterior a cada uno de los centros:

| Hipótesis de demanda Año 1 | El Escorial | Villacastora | Las Dehesas | Los Batanes | La Morcuera | TOTAL |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Total de pernoctaciones | 20.594 | 18.122 | 14.415 | 24.712 | 5.164 | 83.007 |
| Reservas institucionales | 3.968 | 3.492 | 2.778 | 4.762 | 0 | 15.000 |
| Otras reservas | 16.625 | 14.630 | 11.638 | 19.950 | 5.164 | 68.007 |
| % de ocupación | 61,5% | 61,5% | 61,5% | 61,5% | 61,5% | |

Tabla 17 – Demanda prevista para el año 1

Para calcular el porcentaje de ocupación se calcula la capacidad total de cada centro a partir del número de plazas y de los días de apertura (335 para los 4 albergues y 200 días para el refugio) y, posteriormente, se divide el total de pernoctaciones anuales entre dicha capacidad disponible.

Hipótesis de tarifas

El planteamiento que se establecerá en el pliego en relación con la estructura de tarifas parte, en el caso de los albergues juveniles, de un importe de la Pensión Completa (PC) para usuarios de 31 años o menos, que genera las tarifas de media pensión (MP), alojamiento y desayuno (AD) y de comida o cena mediante la aplicación de coeficientes. A partir de esos datos, se calculan las tarifas equivalentes para usuarios mayores de 31 años aplicando un coeficiente de 1,35x. Seguidamente, se calculan las tarifas medias ponderadas de cada tipo de uso de los Albergues aplicando un reparto de 84% / 16% para 31 años o menos y para mayores de 31 años, respectivamente. Por último, se aplican los descuentos medios previstos para reservas institucionales (-20%) y para el resto de clientes (-10%).

La tabla resultante se muestra a continuación (en euros sin IVA):

| TARIFAS (SIN IVA) | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Servicios | ≤ 31 años | > 31 años |
| Pensión completa | 37,00 € | 49,95 € |
| Media pensión | 29,60 € | 39,96 € |
| Alojamiento y desayuno | 20,35 € | 27,47 € |
| Solo alojamiento | 16,65 € | 22,48 € |
| Comida o cena | 11,10 € | 14,99 € |
| Desayuno o merienda | 3,70 € | 5,00 € |
| Refugio La Morcuera. Alojamiento | 15,00 € | 15,00 € |

Tabla 18 – Estructura de tarifas para el año 1

Las tarifas se mantendrán constantes durante el plazo del contrato.

Hipótesis de gastos de explotación

Para la estimación de los gastos de explotación (operación y mantenimiento ordinario y gastos de administración), se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis, aplicando ratios por pernoctación en unos casos, ratios por plaza o un coste fijo por centro, tal como se detalla a continuación y se muestra posteriormente en la tabla resumen:

- Gastos de personal: se parte de un número de empleados por centro, estimados por las diferentes categorías, y se aplica el coste salarial según convenio colectivo del Sector de Ocio Educativo y Animación Sociocultural de la Comunidad de Madrid⁵ según las tablas salariales de su Anexo 3 para el año 2027, incluyendo Seguridad Social y absentismo laboral, según se detalla a continuación:

| Costes de personal según convenio | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Personal | Salario bruto mensual | Salario bruto anual | Seguridad Social | Absentismo laboral | Coste empresa anual |
| Gerente | 1.866 | 26.127 | 8.752 | 1.620 | 36.498,94 |
| Limpieza | 1.228 | 17.189 | 5.758 | 1.066 | 24.013,12 |
| Cocinero | 1.473 | 20.616 | 6.906 | 1.278 | 28.799,94 |
| Ayudante de cocina | 1.236 | 17.309 | 5.799 | 1.073 | 24.181,32 |
| Auxiliar | 1.228 | 17.189 | 5.758 | 1.066 | 24.013,12 |
| Mantenimiento | 1.228 | 17.189 | 5.758 | 1.066 | 24.013,12 |
| Seguridad Social | | 14 | 33,50% | 6,20% | |

Tabla 19 – Coste empresa por categoría profesional

| Personal | El Escorial | Villacastora | Las Dehesas | Los Batanes | La Morcuera |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Gerente | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,25 |
| Limpieza | 4 | 3 | 2 | 5 | |
| Cocinero | 2 | 2 | 2 | 3 | |
| Ayudante de cocina | 2 | 2 | 1 | 2 | |
| Auxiliar | 2 | 2 | 2 | 2 | 0,5 |
| Mantenimiento | 1 | 0,5 | 0,5 | 2 | 0,5 |
| Total | 12 | 11 | 9 | 15 | 1,3 |
| Coste total (eur) | 310.553 | 274.534 | 226.339 | 387.379 | 33.138 |

Tabla 20 – Empleados por centro

- Aprovisionamientos de manutención: se calculan a partir de las pernoctaciones proyectadas para cada centro, se reparten entre PC, MP y AD según el desglose ya explicado y se aplica un coste medio (en euros sin IVA) por cada tipo de servicio, siendo un ratio promedio de mercado.
- Aprovisionamientos de productos de limpieza: se calculan aplicando un ratio de 12 euros por plaza al año, como medida de las necesidades de limpieza de cada centro, siendo un ratio promedio de mercado.
- Medidas higiénico-sanitarias: se basan en importes históricos de la CAM.
- Suministros de electricidad y gas / calefacción: se calculan como un tanto alzado por centro a partir de los datos históricos, una vez incrementados con una tasa acumulada de incremento de 2025-2026 del 5,06%. Las diferencias entre centros en gas/calefacción se deben a sus características (calderas nuevas o antiguas, etc.)

⁵ Convenio colectivo contenido en la RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2024, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, publicada en el BOCM el 30 de marzo de 2024

- Suministro de agua: se calcula según un ratio por pernoctación, pues es la variable que influye en su mayor o menor consumo. Dicho ratio varía por centro según sus datos históricos y sus características (agua de pozo o de la red, tratada o sin tratar, etc.)
- Suministro de telecomunicaciones: se aplica un importe fijo a tanto alzado por centro.
- Gastos de conservación y mantenimiento: se basan en datos de cada centro en 2024 en relación con el mantenimiento preventivo y técnico; por su parte, en mantenimiento correctivo, se utiliza la media de 2023-2024. En los datos generados en uno y otro caso, se aplica una tasa acumulada de incremento de 2025-2026 del 5,06%.
- Tributos (IBI, tasas de residuos...): se basan en datos de cada centro en 2024, aplicando una tasa acumulada de incremento de 2025-2026 del 5,06%.
- Marketing y publicidad: importe a tanto alzado estimado para cada centro para sus campañas de promoción.
- Seguros: se basan en datos de cada centro en 2024, aplicando una tasa acumulada de incremento de 2025-2026 del 5,06%.
- Gastos de oficina: importe a tanto alzado estimado para cada centro.
- Plataforma de gestión de reservas: importe a tanto alzado estimado para cada centro.

A continuación, se muestra la tabla resumen de los gastos de explotación por centro:

| Gastos de O&M | Ratio | Unidad | Los Batanes | Las Dehesas | Villacastora | El Escorial | La Morcuera |
|--|-------|------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Total gastos de operación y mantenimiento | | | | | | | |
| Gastos de operación | | | | | | | |
| Gastos de personal | | | 387.379 | 226.339 | 274.534 | 310.553 | 33.138 |
| Aprovisionamientos (alimentación A.D.) | 1,5 | eur/pernoctación | 3.934 | 2.295 | 2.885 | 3.278 | 0 |
| Aprovisionamientos (alimentación M.P.) | 6,0 | eur/pernoctación | 17.008 | 9.444 | 11.872 | 13.491 | 0 |
| Aprovisionamientos (alimentación P.C.) | 10,0 | eur/pernoctación | 205.055 | 113.854 | 143.131 | 162.649 | 0 |
| Aprovisionamientos (productos de limpieza) | 12,0 | eur / plaza | 120 | 70 | 88 | 100 | 42 |
| Medidas higiénico sanitarias | | coste fijo | 2.911 | 2.911 | 2.911 | 2.911 | 0 |
| Suministros. Electricidad | | según centro | 21.063 | 11.053 | 17.063 | 13.647 | 0 |
| Suministros. Agua | | eur/pernoctación | 0,0000 | 0,12 | 0,79 | 0,39 | 0,086 |
| Suministros. Gas | | según centro | 59.968 | 22.027 | 35.376 | 22.994 | 6.198 |
| Suministros. Telecom | | coste fijo | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 600 |
| Gastos de conservación y mantenimiento | | | | | | | |
| Mantenimiento de instalaciones. Preventivo y Técnico | | según centro | 23.066 | 21.491 | 24.953 | 30.511 | 5.323 |
| Mantenimiento de instalaciones. Correctivo (averías) | | según centro | 6.880 | 8.340 | 7.394 | 14.948 | 2.367 |
| Gastos generales | | | | | | | |
| Tributos (IBI y Tasas) | | según centro | 6.670 | 8.427 | 6.797 | 15.796 | 178 |
| Marketing y publicidad | | coste fijo | 2.500 | 2.500 | 2.500 | 2.500 | 500 |
| Seguros (Seguro multiriesgo & RC) | | según centro | 3.303 | 1.959 | 2.966 | 2.981 | 512 |
| Gastos oficina | | coste fijo | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 100 |
| Plataforma de gestión de reservas | | coste fijo | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 0 |

Tabla 21 – Hipótesis de gastos de operación y mantenimiento

Desde el punto de vista de la reposición, se parte del inventario de cada uno de los centros en los tres conceptos detallados a continuación y se aplica un porcentaje anual de reposición:

| Base de cálculo de costes de reposición (eur) | Los Batanes | Las Dehesas | Villacastora | El Escorial | La Morcuera |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Mobiliario y equipamiento | 193.343,85 | 189.349,96 | 144.133,48 | 226.656,02 | 30.000,00 |
| Menaje | 1.399,96 | 1.700,00 | 703,83 | 1.539,60 | |
| Ropa plana | 13.140,00 | 7.665,00 | 10.950,00 | 9.636,00 | |
| Total | 207.883,81 | 198.714,96 | 155.787,31 | 237.831,62 | 30.000,00 |

| Costes de reposición (eur) | Los Batanes | Las Dehesas | Villacastora | El Escorial | La Morcuera | |
|----------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|----------|
| Mobiliario y equipamiento | 5,00% | 9.667,19 | 9.467,50 | 7.206,67 | 11.332,80 | 1.500,00 |
| Menaje | 20,00% | 279,99 | 340,00 | 140,77 | 307,92 | 0,00 |
| Ropa plana | 25,00% | 3.285,00 | 1.916,25 | 2.737,50 | 2.409,00 | 0,00 |
| Total | | 13.232,18 | 11.723,75 | 10.084,94 | 14.049,72 | 1.500,00 |

Tabla 22 – Hipótesis de costes de reposición de mobiliario y equipamiento

Tal como se aprecia en la tabla anterior, se ha estimado un porcentaje de reposición del 5% en mobiliario y equipamiento, lo que supone una reposición completa en 20 años; un porcentaje del 20% en menaje, con una reposición completa en 5 años, y un porcentaje del 25% en ropa plana, con una reposición completa en 4 años.

ALBERGUE DE EL ESCORIAL

7.3 ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL ESCENARIO BASE. EL ESCORIAL

A partir de la información detallada en las secciones anteriores, común para todos los centros analizados, se desarrolla en este apartado el análisis de viabilidad y rentabilidad del escenario base del albergue de El Escorial.

Para ello, se proyectan en el período de análisis los ingresos y gastos de explotación, y se generan los estados financieros representativos del contrato de concesión, así como los resultados económico-financieros generados.

a. Proyección de ingresos de explotación

Los ingresos de explotación incluyen los propios de alojamiento y manutención, que son los mayoritarios, y otros ingresos, relativos a la reserva de salas para reuniones y de otras actividades.

Los ingresos de alojamiento y manutención estimados para el período de análisis se proyectan en función del porcentaje de ocupación previsto en el análisis de las previsiones de demanda y, sobre el mismo, se proyectan las pernoctaciones por Otras reservas una vez deducidas las pernoctaciones de reservas institucionales. A estos dos grupos de pernoctaciones se aplica el reparto según tipo de servicio (PC, MP o AD) y las tarifas correspondientes una vez considerados los descuentos.

La tabla siguiente muestra estas proyecciones, en las que la mayoría de los ingresos (94%) corresponden a alojamiento y manutención, mientras que el 6% corresponde a otros ingresos. En el 94% de ingresos por alojamiento y manutención, el reparto es de 17% para Reservas institucionales y 77% para Otras reservas:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 722.674 | 737.562 | 752.747 | 768.236 | 784.034 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 682.086 | 695.996 | 710.184 | 724.656 | 739.417 |
| Alojamiento y desayuno | 39.478 | 40.307 | 41.152 | 42.014 | 42.893 |
| Media pensión | 62.149 | 63.470 | 64.818 | 66.192 | 67.594 |
| Pensión completa | 559.199 | 570.525 | 582.077 | 593.861 | 605.880 |
| Comida o cena | 21.260 | 21.694 | 22.138 | 22.590 | 23.051 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Reservas instituc | 120.612 | 120.612 | 120.612 | 120.612 | 120.612 |
| Alojamiento y desayuno | 6.038 | 6.038 | 6.038 | 6.038 | 6.038 |
| Media pensión | 8.832 | 8.832 | 8.832 | 8.832 | 8.832 |
| Pensión completa | 102.021 | 102.021 | 102.021 | 102.021 | 102.021 |
| Comida o cena | 3.721 | 3.721 | 3.721 | 3.721 | 3.721 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Otras reservas | 561.475 | 575.384 | 589.572 | 604.044 | 618.805 |
| Alojamiento y desayuno | 33.441 | 34.269 | 35.114 | 35.976 | 36.855 |
| Media pensión | 53.318 | 54.639 | 55.986 | 57.360 | 58.762 |
| Pensión completa | 457.177 | 468.503 | 480.056 | 491.839 | 503.859 |
| Comida o cena | 17.539 | 17.973 | 18.416 | 18.869 | 19.330 |
| Otros ingresos | 40.588 | 41.566 | 42.563 | 43.580 | 44.617 |
| Alquiler de salas | 34.727 | 35.587 | 36.465 | 37.360 | 38.273 |
| Otras actividades | 5.861 | 5.979 | 6.098 | 6.220 | 6.345 |

Tabla 23 – Proyección de ingresos de explotación. El Escorial

b. Proyección de costes y gastos de explotación

Los gastos de explotación proyectados se clasifican en tres grupos: gastos de operación, gastos de mantenimiento ordinario y gastos de estructura o generales. Las partidas que componen estos capítulos se calculan en el año 1 según las hipótesis descritas y, a partir de dicho año, se actualizan en función del incremento interanual de costes en la mayoría de los casos, y en función de la ocupación en las partidas que corresponda.

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gastos de explotación | 586.287 | 601.275 | 616.648 | 632.417 | 648.592 |
| Gastos de operación | 526.731 | 540.277 | 554.171 | 568.422 | 583.040 |
| Gastos de personal | 310.553 | 318.540 | 326.731 | 335.134 | 343.752 |
| Aprovisionamientos (productos de alimentación) | 165.927 | 170.194 | 174.571 | 179.060 | 183.665 |
| Aprovisionamientos (productos de limpieza) | 1.261 | 1.293 | 1.326 | 1.361 | 1.395 |
| Medidas higiénico sanitarias | 2.911 | 2.986 | 3.063 | 3.142 | 3.222 |
| Suministros. Electricidad | 13.647 | 13.998 | 14.358 | 14.727 | 15.106 |
| Suministros. Agua | 8.438 | 8.655 | 8.877 | 9.106 | 9.340 |
| Suministros. Gas | 22.994 | 23.586 | 24.192 | 24.814 | 25.452 |
| Suministros. Telecom | 1.000 | 1.026 | 1.052 | 1.079 | 1.107 |
| Gastos de conservación y mantenimiento | 30.511 | 31.296 | 32.101 | 32.926 | 33.773 |
| Mantenimiento de instalaciones | 30.511 | 31.296 | 32.101 | 32.926 | 33.773 |
| Gastos generales | 25.577 | 26.235 | 26.909 | 27.601 | 28.311 |
| IBI | 15.796 | 16.203 | 16.619 | 17.047 | 17.485 |
| Marketing y publicidad | 2.500 | 2.564 | 2.630 | 2.698 | 2.767 |
| Seguros | 2.981 | 3.057 | 3.136 | 3.217 | 3.299 |
| Asesorías, asistencias técnicas | 1.300 | 1.333 | 1.368 | 1.403 | 1.439 |
| Plataforma de gestión de reservas | 3.000 | 3.077 | 3.156 | 3.237 | 3.321 |
| Amortización y depreciación | 3.467 | 3.467 | 3.467 | 3.467 | 3.467 |
| Activo intangible | 2.267 | 2.267 | 2.267 | 2.267 | 2.267 |
| Activo material | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 |

Tabla 24 – Proyección de gastos de explotación. El Escorial

Según se muestra en la tabla anterior, la partida fundamental de gastos de explotación es la de gastos de operación, representando en torno al 90% del total y, dentro de este grupo, la partida más relevante es la de gastos de personal (53% del total de gastos de explotación) y la de aprovisionamientos (cerca de un 30% del total de gastos de explotación)

El resto de partidas de gastos, de menor entidad, evolucionan según la tasa de inflación anual proyectada, salvo las partidas de amortización, que son fijas cada año.

c. Inversión de reposición durante el contrato

Tal como se ha detallado en las hipótesis, la inversión de reposición considerada es sólo la relativa al mobiliario y equipamiento de menaje y ropa plana, con el importe anual promedio expuesto a continuación:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Reposición de equipamiento (promedio anual) | 14.050 | 14.411 | 14.782 | 15.162 | 15.552 |
| Instalaciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento | 14.050 | 14.411 | 14.782 | 15.162 | 15.552 |

Tabla 25 – Proyección de costes de reposición. El Escorial

d. Canon concesional

Finalmente, la última partida de gastos a considerar es la relativa al canon concesional, que es el importe necesario para que, aplicado a la cuenta de resultados del concesionario, genere la rentabilidad antes de impuestos prevista como razonable.

Según las hipótesis descritas, el canon anual de equilibrio para esta concesión en el período de análisis es de 30.950 euros (IVA no incluido), manteniéndose constante durante el plazo del contrato.

e. Proyección de los estados financieros

A continuación, se exponen los estados financieros proyectados del Escenario Base: Cuenta de Resultados, Balance de Situación y Flujos de Efectivo.

Cuenta de Resultados

A continuación, se muestra la Cuenta de Resultados proyectada:

| Cuenta de Resultados | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 722.674 | 737.562 | 752.747 | 768.236 | 784.034 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 682.086 | 695.996 | 710.184 | 724.656 | 739.417 |
| Otros ingresos | 40.588 | 41.566 | 42.563 | 43.580 | 44.617 |
| Gastos de explotación | -582.819 | -597.807 | -613.181 | -628.950 | -645.124 |
| Operación | -526.731 | -540.277 | -554.171 | -568.422 | -583.040 |
| Mantenimiento | -30.511 | -31.296 | -32.101 | -32.926 | -33.773 |
| Costes generales | -25.577 | -26.235 | -26.909 | -27.601 | -28.311 |
| Reposición de instalaciones y equipamiento | -14.050 | -14.411 | -14.782 | -15.162 | -15.552 |
| Amortización y depreciación | -3.467 | -3.467 | -3.467 | -3.467 | -3.467 |
| Canon concesional | -30.950 | -30.950 | -30.950 | -30.950 | -30.950 |
| Resultado de explotación | 91.388 | 90.926 | 90.367 | 89.707 | 88.941 |
| Resultado antes de impuestos | 91.388 | 90.926 | 90.367 | 89.707 | 88.941 |
| Impuesto de Sociedades | -18.278 | -18.185 | -18.073 | -17.941 | -17.788 |
| Resultado después de impuestos | 73.110 | 72.741 | 72.294 | 71.765 | 71.153 |

Tabla 26 – Cuenta de resultados proyectada. El Escorial

La tabla anterior muestra una explotación rentable los cinco años del período de análisis, con un resultado antes de impuestos positivo y creciente y ya satisfecho el canon concesional.

Los importes de Impuesto de Sociedades y de distribución de resultados se muestran en las tablas siguientes:

En la tabla anterior se muestra el crecimiento durante el período de análisis tanto de las pernoctaciones y ratio de ocupación y, por tanto de los ingresos, así como de los gastos de explotación, y la tendencia en el ratio de ingresos, gastos y margen por pernoctación.

Una vez expuestos los flujos proyectados del Escenario Base, se exponen los dos indicadores fundamentales que muestran la rentabilidad económico-financiera:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Margen operativo medio | 12,00% |
| VAN de contrato (después de I.S.) | 303.705 € |

Tabla 31 – Indicadores de los resultados económico-financieros. El Escorial

El período de análisis muestra que el margen de rentabilidad medio antes de impuestos alcanza el objetivo del 12%, y genera un VAN después del Impuesto de Sociedades de 303.705 euros, descontados a la TDF equivalente al CMPC detallado en las hipótesis.

g. Propuesta justificada de canon concesional

Para alcanzar estos resultados, el canon concesional estimado es de 30.950 euros anuales que, multiplicado por los cinco años del período de análisis, suponen un total de 154.750 euros

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Canon anual | 30.950 € |
| Total canon contrato (€ constantes) | 154.750 € |

Tabla 32 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. El Escorial

ALBERGUE DE VILLA CASTORA

7.4 ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL ESCENARIO BASE. VILLA CASTORA

A partir de la información detallada en las secciones anteriores, común para todos los centros analizados, se desarrolla en este apartado el análisis de viabilidad y rentabilidad del escenario base del albergue de Villa Castora.

Para ello, se proyectan en el período de análisis los ingresos y gastos de explotación, y se generan los estados financieros representativos del contrato de concesión, así como los resultados económico-financieros generados.

a. Proyección de ingresos de explotación

Los ingresos de explotación incluyen los propios de alojamiento y manutención, que son los mayoritarios, y otros ingresos, relativos a la reserva de salas para reuniones y de otras actividades.

Los ingresos de alojamiento y manutención estimados para el período de análisis se proyectan en función del porcentaje de ocupación previsto en el análisis de las previsiones de demanda y, sobre el mismo, se proyectan las pernoctaciones por Otras reservas una vez deducidas las pernoctaciones de reservas institucionales. A estos dos grupos de pernoctaciones se aplica el reparto según tipo de servicio (PC, MP o AD) y las tarifas correspondientes una vez considerados los descuentos.

La tabla siguiente muestra estas proyecciones, en las que la mayoría de los ingresos (94%) corresponden a alojamiento y manutención, mientras que el 6% corresponde a otros ingresos. En el 94% de ingresos por alojamiento y manutención, el reparto es de 17% para Reservas institucionales y 77 para Otras reservas:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 635.953 | 649.054 | 662.417 | 676.047 | 689.950 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 600.236 | 612.476 | 624.962 | 637.697 | 650.687 |
| Alojamiento y desayuno | 34.741 | 35.470 | 36.213 | 36.972 | 37.746 |
| Media pensión | 54.691 | 55.854 | 57.039 | 58.249 | 59.482 |
| Pensión completa | 492.095 | 502.062 | 512.228 | 522.597 | 533.174 |
| Comida o cena | 18.709 | 19.091 | 19.481 | 19.879 | 20.285 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Rese | 106.138 | 106.138 | 106.138 | 106.138 | 106.138 |
| Alojamiento y desayuno | 5.313 | 5.313 | 5.313 | 5.313 | 5.313 |
| Media pensión | 7.772 | 7.772 | 7.772 | 7.772 | 7.772 |
| Pensión completa | 89.779 | 89.779 | 89.779 | 89.779 | 89.779 |
| Comida o cena | 3.275 | 3.275 | 3.275 | 3.275 | 3.275 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Otras | 494.098 | 506.338 | 518.824 | 531.559 | 544.549 |
| Alojamiento y desayuno | 29.428 | 30.157 | 30.900 | 31.659 | 32.433 |
| Media pensión | 46.920 | 48.082 | 49.268 | 50.477 | 51.711 |
| Pensión completa | 402.316 | 412.283 | 422.449 | 432.819 | 443.396 |
| Comida o cena | 15.434 | 15.816 | 16.206 | 16.604 | 17.010 |
| Otros ingresos | 35.718 | 36.578 | 37.455 | 38.350 | 39.263 |
| Alquiler de salas | 30.560 | 31.317 | 32.089 | 32.877 | 33.680 |
| Otras actividades | 5.158 | 5.261 | 5.366 | 5.474 | 5.583 |

Tabla 33 – Proyección de ingresos de explotación. Villa Castora

d. Canon concesional

Finalmente, la última partida de gastos a considerar es la relativa al canon concesional, que es el importe necesario para que, aplicado a la cuenta de resultados del concesionario, genere la rentabilidad antes de impuestos prevista como razonable.

Según las hipótesis descritas, el canon anual de equilibrio para esta concesión en el período de análisis es de 7.250 euros (IVA no incluido), manteniéndose constante durante el plazo del contrato.

e. Proyección de los estados financieros

A continuación, se exponen los estados financieros proyectados del Escenario Base: Cuenta de Resultados, Balance de Situación y Flujos de Efectivo.

Cuenta de Resultados

A continuación, se muestra la Cuenta de Resultados proyectada:

| Cuenta de Resultados | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 635.953 | 649.054 | 662.417 | 676.047 | 689.950 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 600.236 | 612.476 | 624.962 | 637.697 | 650.687 |
| Otros ingresos | 35.718 | 36.578 | 37.455 | 38.350 | 39.263 |
| Gastos de explotación | -534.567 | -548.742 | -563.294 | -578.232 | -593.566 |
| Operación | -493.051 | -506.126 | -519.547 | -533.325 | -547.468 |
| Mantenimiento | -24.953 | -25.615 | -26.294 | -26.991 | -27.707 |
| Costes generales | -16.563 | -17.002 | -17.453 | -17.916 | -18.391 |
| Reposición de instalaciones y equipamiento | -10.085 | -10.352 | -10.627 | -10.909 | -11.198 |
| Amortización y depreciación | -1.731 | -1.731 | -1.731 | -1.731 | -1.731 |
| Canon concesional | -7.250 | -7.250 | -7.250 | -7.250 | -7.250 |
| Resultado de explotación | 82.321 | 80.978 | 79.515 | 77.926 | 76.205 |
| Resultado antes de impuestos | 82.321 | 80.978 | 79.515 | 77.926 | 76.205 |
| Impuesto de Sociedades | -16.464 | -16.196 | -15.903 | -15.585 | -15.241 |
| Resultado después de impuestos | 65.857 | 64.783 | 63.612 | 62.341 | 60.964 |

Tabla 36 – Cuenta de resultados proyectada. Villa Castora

La tabla anterior muestra una explotación rentable los cinco años del período de análisis, con un resultado antes de impuestos positivo y creciente y ya satisfecho el canon concesional.

Los importes de Impuesto de Sociedades y de distribución de resultados se muestran en las tablas siguientes:

| Estimación Impuesto de Sociedades | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultado antes de Impuestos | 82.321 | 80.978 | 79.515 | 77.926 | 76.205 |
| Base imponible negativa acumulada (inicio de año) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto de Sociedades del ejercicio | 16.464 | 16.196 | 15.903 | 15.585 | 15.241 |
| Base imponible negativa acumulada (fin de año) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto de Sociedades anual (eur) | 16.464 | 16.196 | 15.903 | 15.585 | 15.241 |

| Distribución de Resultados | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultado Neto | 65.857 | 64.783 | 63.612 | 62.341 | 60.964 |
| Flujo de Caja Libre | 67.588 | 66.514 | 65.343 | 64.072 | 62.695 |
| Distribución de dividendo | 65.857 | 64.783 | 63.612 | 62.341 | 60.964 |
| DIVIDENDOS (EUR) | 65.857 | 64.783 | 63.612 | 62.341 | 60.964 |

Tabla 37 – Estimación de impuesto de sociedades y de dividendos. Villa Castora

Balance de Situación

A continuación, se muestra el Balance de Situación proyectado que sólo muestra las partidas que principalmente se ven afectas con las hipótesis descritas:

| Balance | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Activo a Largo Plazo | 6.925 | 5.193 | 3.462 | 1.731 | 0 |
| Inmovilizado material neto | 4.800 | 3.600 | 2.400 | 1.200 | 0 |
| Inmovilizado intangible neto | 2.125 | 1.593 | 1.062 | 531 | 0 |
| Concesión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Activo Corriente | 67.588 | 68.245 | 68.805 | 69.265 | 69.620 |
| Existencias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deudores comerciales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro activo corriente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tesorería | 67.588 | 68.245 | 68.805 | 69.265 | 69.620 |
| Total Activo | 74.512 | 73.438 | 72.268 | 70.996 | 69.620 |
| Fondos Propios | 74.512 | 73.438 | 72.268 | 70.996 | 69.620 |
| Capital | 8.656 | 8.656 | 8.656 | 8.656 | 8.656 |
| Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado del ejercicio | 65.857 | 64.783 | 63.612 | 62.341 | 60.964 |
| Pasivo a Largo Plazo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con entidades financieras | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro pasivo a largo plazo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pasivo Corriente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con entidades financieras | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acreedores comerciales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro pasivo corriente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Pasivo y Patrimonio Neto | 74.512 | 73.438 | 72.268 | 70.996 | 69.620 |

Tabla 38 – Balance de situación proyectado. Villa Castora

Flujos de Efectivo

A continuación, se muestra el Estado de Efectivo proyectado:

| Flujos de caja | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 635.953 | 649.054 | 662.417 | 676.047 | 689.950 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 600.236 | 612.476 | 624.962 | 637.697 | 650.687 |
| Otros ingresos | 35.718 | 36.578 | 37.455 | 38.350 | 39.263 |
| Subvención de explotación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de explotación | -534.567 | -548.742 | -563.294 | -578.232 | -593.566 |
| Operación | -493.051 | -506.126 | -519.547 | -533.325 | -547.468 |
| Mantenimiento | -24.953 | -25.615 | -26.294 | -26.991 | -27.707 |
| Costes generales | -16.563 | -17.002 | -17.453 | -17.916 | -18.391 |
| Reposición de instalaciones y equipamiento | -10.085 | -10.352 | -10.627 | -10.909 | -11.198 |
| Canon concesional | -7.250 | -7.250 | -7.250 | -7.250 | -7.250 |
| EBITDA | 84.052 | 82.710 | 81.246 | 79.657 | 77.937 |
| Impuesto de Sociedades | -16.464 | -16.196 | -15.903 | -15.585 | -15.241 |
| Flujos de caja de Proyecto | 58.932 | 66.514 | 65.343 | 64.072 | 62.695 |
| Dividendos | 0 | -65.857 | -64.783 | -63.612 | -62.341 |
| Variación de tesorería del año | 67.588 | 657 | 560 | 460 | 355 |
| Saldo final de tesorería | 67.588 | 68.245 | 68.805 | 69.265 | 69.620 |
| Flujos de caja de proyecto | 58.932 | 66.514 | 65.343 | 64.072 | 62.695 |
| Flujos de caja de proyecto acumulados | 58.932 | 125.446 | 190.789 | 254.861 | 317.556 |

Tabla 39 – Flujos de tesorería proyectados. Villa Castora

Los flujos de efectivo proyectados muestran EBITDA y flujos de caja de proyecto después de impuestos positivos y crecientes todos los años del período de análisis.

f. Análisis de rentabilidad

En primer lugar, se muestran las magnitudes principales de la actividad y económicas del centro, comparando el año 1 y el año 5 del período de análisis:

| Magnitudes del actividad del centro | Año 1 | Año 5 |
|--|----------------|----------------|
| Pernoctaciones. Institucional | 3.492 | 3.492 |
| Pernoctaciones. Otros | 14.630 | 16.124 |
| Pernoctaciones. Total | 18.122 | 19.616 |
| Ocupación Total (%) | 61,47% | 66,54% |
| Ocupación No Institucional (%) | 49,63% | 54,70% |
| Ocupación Institucional (%) | 11,85% | 11,85% |
| Magnitudes económicas del centro | Año 1 | Año 5 |
| Ingresos (eur) | 635.953 | 689.950 |
| Ingresos / pernoctación (eur) | 35,09 | 35,17 |
| Gastos O&M (eur) | 544.651 | 604.764 |
| Gastos / pernoctación (eur) | 30,05 | 30,83 |
| Margen antes de impuestos (eur) | 84.052 | 77.937 |
| Margen / pernoctación (eur) | 5,04 | 4,34 |

Tabla 40 – Magnitudes de la actividad en años 1 y 5. Villa Castora

En la tabla anterior se muestra el crecimiento durante el período de análisis tanto de las pernoctaciones y ratio de ocupación y, por tanto de los ingresos, así como de los gastos de explotación, y la tendencia en el ratio de ingresos, gastos y margen por pernoctación.

Una vez expuestos los flujos proyectados del Escenario Base, se exponen los dos indicadores fundamentales que muestran la rentabilidad económico-financiera:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Margen operativo medio | 12,00% |
| VAN de contrato (después de I.S.) | 268.693 € |

Tabla 41 – Indicadores de los resultados económico-financieros. Villa Castora

El período de análisis muestra que el margen de rentabilidad medio antes de impuestos alcanza el objetivo del 12%, y genera un VAN después del Impuesto de Sociedades de 268.693 euros, descontados a la TDF equivalente al CMPC detallado en las hipótesis.

g. Propuesta justificada de canon concesional

Para alcanzar estos resultados, el canon concesional estimado es de 7.250 euros anuales que, multiplicado por los cinco años del período de análisis, suponen un total de 36.250 euros

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Canon anual | 7.250 € |
| Total canon contrato (€ constantes) | 36.250 € |

Tabla 42 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. Villa Castora

ALBERGUE DE LAS DEHESAS

7.5 ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL ESCENARIO BASE. LAS DEHESAS

A partir de la información detallada en las secciones anteriores, común para todos los centros analizados, se desarrolla en este apartado el análisis de viabilidad y rentabilidad del escenario base del albergue de Las Dehesas.

Para ello, se proyectan en el período de análisis los ingresos y gastos de explotación, y se generan los estados financieros representativos del contrato de concesión, así como los resultados económico-financieros generados.

a. Proyección de ingresos de explotación

Los ingresos de explotación incluyen los propios de alojamiento y manutención, que son los mayoritarios, y otros ingresos, relativos a la reserva de salas para reuniones y de otras actividades.

Los ingresos de alojamiento y manutención estimados para el período de análisis se proyectan en función del porcentaje de ocupación previsto en el análisis de las previsiones de demanda y, sobre el mismo, se proyectan las pernoctaciones por Otras reservas una vez deducidas las pernoctaciones de reservas institucionales. A estos dos grupos de pernoctaciones se aplica el reparto según tipo de servicio (PC, MP o AD) y las tarifas correspondientes una vez considerados los descuentos.

La tabla siguiente muestra estas proyecciones, en las que la mayoría de los ingresos (94%) corresponden a alojamiento y manutención, mientras que el 6% corresponde a otros ingresos. En el 94% de ingresos por alojamiento y manutención, el reparto es de 17% para Reservas institucionales y 77% para Otras reservas:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 505.872 | 516.293 | 526.923 | 537.765 | 548.824 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 477.460 | 487.197 | 497.129 | 507.259 | 517.592 |
| Alojamiento y desayuno | 27.635 | 28.215 | 28.806 | 29.409 | 30.025 |
| Media pensión | 43.505 | 44.429 | 45.372 | 46.334 | 47.315 |
| Pensión completa | 391.439 | 399.367 | 407.454 | 415.703 | 424.116 |
| Comida o cena | 14.882 | 15.186 | 15.496 | 15.813 | 16.136 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Rese | 84.428 | 84.428 | 84.428 | 84.428 | 84.428 |
| Alojamiento y desayuno | 4.226 | 4.226 | 4.226 | 4.226 | 4.226 |
| Media pensión | 6.182 | 6.182 | 6.182 | 6.182 | 6.182 |
| Pensión completa | 71.415 | 71.415 | 71.415 | 71.415 | 71.415 |
| Comida o cena | 2.605 | 2.605 | 2.605 | 2.605 | 2.605 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Otras | 393.032 | 402.769 | 412.701 | 422.831 | 433.164 |
| Alojamiento y desayuno | 23.408 | 23.988 | 24.580 | 25.183 | 25.799 |
| Media pensión | 37.323 | 38.247 | 39.190 | 40.152 | 41.133 |
| Pensión completa | 320.024 | 327.952 | 336.039 | 344.288 | 352.701 |
| Comida o cena | 12.277 | 12.581 | 12.892 | 13.208 | 13.531 |
| Otros ingresos | 28.412 | 29.096 | 29.794 | 30.506 | 31.232 |
| Alquiler de salas | 24.309 | 24.911 | 25.525 | 26.152 | 26.791 |
| Otras actividades | 4.103 | 4.185 | 4.269 | 4.354 | 4.441 |

Tabla 43 – Proyección de ingresos de explotación. Las Dehesas

b. Proyección de costes y gastos de explotación

Los gastos de explotación proyectados se clasifican en tres grupos: gastos de operación, gastos de mantenimiento ordinario y gastos de estructura o generales. Las partidas que componen estos capítulos se calculan en el año 1 según las hipótesis descritas y, a partir de dicho año, se actualizan en función del incremento interanual de costes en la mayoría de los casos, y en función de la ocupación en las partidas que corresponda.

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gastos de explotación | 422.549 | 433.550 | 444.839 | 456.423 | 468.309 |
| Gastos de operación | 382.194 | 392.184 | 402.436 | 412.955 | 423.750 |
| Gastos de personal | 226.339 | 232.255 | 238.326 | 244.556 | 250.949 |
| Aprovisionamientos (productos de alimentaci | 116.149 | 119.185 | 122.300 | 125.497 | 128.778 |
| Aprovisionamientos (productos de limpieza) | 883 | 906 | 929 | 954 | 978 |
| Medidas higiénico sanitarias | 2.911 | 2.987 | 3.065 | 3.145 | 3.228 |
| Suministros. Electricidad | 11.053 | 11.342 | 11.638 | 11.942 | 12.254 |
| Suministros. Agua | 1.833 | 1.880 | 1.930 | 1.980 | 2.032 |
| Suministros. Gas | 22.027 | 22.603 | 23.194 | 23.800 | 24.422 |
| Suministros. Telecom | 1.000 | 1.026 | 1.053 | 1.080 | 1.109 |
| Gastos de conservación y mantenimiento | 21.491 | 22.053 | 22.630 | 23.221 | 23.828 |
| Mantenimiento de instalaciones | 21.491 | 22.053 | 22.630 | 23.221 | 23.828 |
| Gastos generales | 17.187 | 17.636 | 18.097 | 18.570 | 19.055 |
| IBI | 8.427 | 8.648 | 8.874 | 9.106 | 9.344 |
| Marketing y publicidad | 2.500 | 2.565 | 2.632 | 2.701 | 2.772 |
| Seguros | 1.959 | 2.011 | 2.063 | 2.117 | 2.172 |
| Asesorías, asistencias técnicas | 1.300 | 1.334 | 1.369 | 1.405 | 1.441 |
| Plataforma de gestión de reservas | 3.000 | 3.078 | 3.159 | 3.241 | 3.326 |
| Amortización y depreciación | 1.676 | 1.676 | 1.676 | 1.676 | 1.676 |
| Activo intangible | 476 | 476 | 476 | 476 | 476 |
| Activo material | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 |

Tabla 44 – Proyección de gastos de explotación. Las Dehesas

Según se muestra en la tabla anterior, la partida fundamental de gastos de explotación es la de gastos de operación, representando en torno al 90% del total y, dentro de este grupo, la partida más relevante es la de gastos de personal (ligeramente por encima del 53% del total de gastos de explotación) y la de aprovisionamientos (cerca del 30% del total de gastos de explotación)

El resto de partidas de gastos, de menor entidad, evolucionan según la tasa de inflación anual proyectada, salvo las partidas de amortización, que son fijas cada año.

c. Inversión de reposición durante el contrato

Tal como se ha detallado en las hipótesis, la inversión de reposición considerada es sólo la relativa al mobiliario y equipamiento de menaje y ropa plana, con el importe anual promedio expuesto a continuación:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Reposición de equipamiento (promedio anual) | 11.724 | 12.030 | 12.345 | 12.667 | 12.998 |
| Instalaciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento | 11.724 | 12.030 | 12.345 | 12.667 | 12.998 |

Tabla 45 – Proyección de costes de reposición. Las Dehesas

d. Canon concesional

Finalmente, la última partida de gastos a considerar es la relativa al canon concesional, que es el importe necesario para que, aplicado a la cuenta de resultados del concesionario, genere la rentabilidad antes de impuestos prevista como razonable.

Según las hipótesis descritas, el canon anual de equilibrio para esta concesión en el período de análisis es de 6.500 euros (IVA no incluido), manteniéndose constante durante el plazo del contrato.

e. Proyección de los estados financieros

A continuación, se exponen los estados financieros proyectados del Escenario Base: Cuenta de Resultados, Balance de Situación y Flujos de Efectivo.

Cuenta de Resultados

A continuación, se muestra la Cuenta de Resultados proyectada:

| Cuenta de Resultados | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 505.872 | 516.293 | 526.923 | 537.765 | 548.824 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 477.460 | 487.197 | 497.129 | 507.259 | 517.592 |
| Otros ingresos | 28.412 | 29.096 | 29.794 | 30.506 | 31.232 |
| Gastos de explotación | -420.872 | -431.874 | -443.162 | -454.746 | -466.633 |
| Operación | -382.194 | -392.184 | -402.436 | -412.955 | -423.750 |
| Mantenimiento | -21.491 | -22.053 | -22.630 | -23.221 | -23.828 |
| Costes generales | -17.187 | -17.636 | -18.097 | -18.570 | -19.055 |
| Reposición de instalaciones y equipamiento | -11.724 | -12.030 | -12.345 | -12.667 | -12.998 |
| Amortización y depreciación | -1.676 | -1.676 | -1.676 | -1.676 | -1.676 |
| Canon concesional | -6.500 | -6.500 | -6.500 | -6.500 | -6.500 |
| Resultado de explotación | 65.100 | 64.213 | 63.239 | 62.175 | 61.016 |
| Resultado antes de impuestos | 65.100 | 64.213 | 63.239 | 62.175 | 61.016 |
| Impuesto de Sociedades | -13.020 | -12.843 | -12.648 | -12.435 | -12.203 |
| Resultado después de impuestos | 52.080 | 51.371 | 50.592 | 49.740 | 48.813 |

Tabla 46 – Cuenta de resultados proyectada. Las Dehesas

La tabla anterior muestra una explotación rentable los cinco años del período de análisis, con un resultado antes de impuestos positivo y creciente y ya satisfecho el canon concesional.

Los importes de Impuesto de Sociedades y de distribución de resultados se muestran en las tablas siguientes:

| Estimación Impuesto de Sociedades | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultado antes de Impuestos | 65.100 | 64.213 | 63.239 | 62.175 | 61.016 |
| Base imponible negativa acumulada (inicio de año) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto de Sociedades del ejercicio | 13.020 | 12.843 | 12.648 | 12.435 | 12.203 |
| Base imponible negativa acumulada (fin de año) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto de Sociedades anual (eur) | 13.020 | 12.843 | 12.648 | 12.435 | 12.203 |

| Distribución de Resultados | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultado Neto | 52.080 | 51.371 | 50.592 | 49.740 | 48.813 |
| Flujo de Caja Libre | 53.756 | 53.047 | 52.268 | 51.416 | 50.489 |
| Distribución de dividendo | 52.080 | 51.371 | 50.592 | 49.740 | 48.813 |
| DIVIDENDOS (EUR) | 52.080 | 51.371 | 50.592 | 49.740 | 48.813 |

Tabla 47 – Estimación de impuesto de sociedades y de dividendos. Las Dehesas

Balance de Situación

A continuación, se muestra el Balance de Situación proyectado que sólo muestra las partidas que principalmente se ven afectas con las hipótesis descritas:

| Balance | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Activo a Largo Plazo | 6.705 | 5.029 | 3.352 | 1.676 | 0 |
| Inmovilizado material neto | 4.800 | 3.600 | 2.400 | 1.200 | 0 |
| Inmovilizado intangible neto | 1.905 | 1.429 | 952 | 476 | 0 |
| Concesión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Activo Corriente | 53.756 | 54.723 | 55.620 | 56.445 | 57.194 |
| Existencias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deudores comerciales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro activo corriente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tesorería | 53.756 | 54.723 | 55.620 | 56.445 | 57.194 |
| Total Activo | 60.461 | 59.752 | 58.973 | 58.121 | 57.194 |
| Fondos Propios | 60.461 | 59.752 | 58.973 | 58.121 | 57.194 |
| Capital | 8.381 | 8.381 | 8.381 | 8.381 | 8.381 |
| Reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado del ejercicio | 52.080 | 51.371 | 50.592 | 49.740 | 48.813 |
| Pasivo a Largo Plazo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con entidades financieras | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro pasivo a largo plazo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pasivo Corriente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con entidades financieras | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acreedores comerciales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro pasivo corriente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Pasivo y Patrimonio Neto | 60.461 | 59.752 | 58.973 | 58.121 | 57.194 |

Tabla 48 – Balance de situación proyectado. Las Dehesas

Flujos de Efectivo

A continuación, se muestra el Estado de Efectivo proyectado:

| Flujos de caja | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 505.872 | 516.293 | 526.923 | 537.765 | 548.824 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 477.460 | 487.197 | 497.129 | 507.259 | 517.592 |
| Otros ingresos | 28.412 | 29.096 | 29.794 | 30.506 | 31.232 |
| Subvención de explotación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de explotación | -420.872 | -431.874 | -443.162 | -454.746 | -466.633 |
| Operación | -382.194 | -392.184 | -402.436 | -412.955 | -423.750 |
| Mantenimiento | -21.491 | -22.053 | -22.630 | -23.221 | -23.828 |
| Costes generales | -17.187 | -17.636 | -18.097 | -18.570 | -19.055 |
| Reposición de instalaciones y equipamiento | -11.724 | -12.030 | -12.345 | -12.667 | -12.998 |
| Canon concesional | -6.500 | -6.500 | -6.500 | -6.500 | -6.500 |
| EBITDA | 66.776 | 65.889 | 64.916 | 63.851 | 62.692 |
| Impuesto de Sociedades | -13.020 | -12.843 | -12.648 | -12.435 | -12.203 |
| Flujos de caja de Proyecto | 45.375 | 53.047 | 52.268 | 51.416 | 50.489 |
| Dividendos | 0 | -52.080 | -51.371 | -50.592 | -49.740 |
| Variación de tesorería del año | 53.756 | 967 | 897 | 825 | 749 |
| Saldo final de tesorería | 53.756 | 54.723 | 55.620 | 56.445 | 57.194 |
| Flujos de caja de proyecto | 45.375 | 53.047 | 52.268 | 51.416 | 50.489 |
| Flujos de caja de proyecto acumulados | 45.375 | 98.422 | 150.690 | 202.106 | 252.595 |

Tabla 49 – Flujos de tesorería proyectados. Las Dehesas

Los flujos de efectivo proyectados muestran EBITDA y flujos de caja de proyecto después de impuestos positivos y crecientes todos los años del período de análisis.

f. Análisis de rentabilidad

En primer lugar, se muestran las magnitudes principales de la actividad y económicas del centro, comparando el año 1 y el año 5 del período de análisis:

| Magnitudes del actividad del centro | Año 1 | Año 5 |
|--|--------------|--------------|
| Pernotaciones. Institucional | 2.778 | 2.778 |
| Pernotaciones. Otros | 11.638 | 12.826 |
| Pernotaciones. Total | 14.415 | 15.604 |
| Ocupación Total (%) | 61,47% | 66,54% |
| Ocupación No Institucional (%) | 49,63% | 54,70% |
| Ocupación Institucional (%) | 11,85% | 11,85% |
| Magnitudes económicas del centro | Año 1 | Año 5 |
| Ingresos (eur) | 505.872 | 548.824 |
| Ingresos / pernoctación (eur) | 35,09 | 35,17 |
| Gastos O&M (eur) | 432.596 | 479.632 |
| Gastos / pernoctación (eur) | 30,01 | 30,74 |
| Margen antes de impuestos (eur) | 66.776 | 62.692 |
| Margen / pernoctación (eur) | 5,08 | 4,43 |

Tabla 50 – Magnitudes de la actividad en años 1 y 5. Las Dehesas

En la tabla anterior se muestra el crecimiento durante el período de análisis tanto de las pernoctaciones y ratio de ocupación y, por tanto de los ingresos, así como de los gastos de explotación, y la tendencia en el ratio de ingresos, gastos y margen por pernoctación.

Una vez expuestos los flujos proyectados del Escenario Base, se exponen los dos indicadores fundamentales que muestran la rentabilidad económico-financiera:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Margen operativo medio | 12,00% |
| VAN de contrato (después de I.S.) | 213.386 € |

Tabla 51 – Indicadores de los resultados económico-financieros. Las Dehesas

El período de análisis muestra que el margen de rentabilidad medio antes de impuestos alcanza el objetivo del 12%, y genera un VAN después del Impuesto de Sociedades de 213.386 euros, descontados a la TDF equivalente al CMPC detallado en las hipótesis.

g. Propuesta justificada de canon concesional

Para alcanzar estos resultados, el canon concesional estimado es de 6.500 euros anuales que, multiplicado por los cinco años del período de análisis, suponen un total de 32.500 euros

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Canon anual | 6.500 € |
| Total canon contrato (€ constantes) | 32.500 € |

Tabla 52 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. Las Dehesas

ALBERGUE DE LOS BATANES

7.6 ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL ESCENARIO BASE. LOS BATANES

A partir de la información detallada en las secciones anteriores, común para todos los centros analizados, se desarrolla en este apartado el análisis de viabilidad y rentabilidad del escenario base del albergue de Los Batanes.

Para ello, se proyectan en el período de análisis los ingresos y gastos de explotación, y se generan los estados financieros representativos del contrato de concesión, así como los resultados económico-financieros generados.

a. Proyección de ingresos de explotación

Los ingresos de explotación incluyen los propios de alojamiento y manutención, que son los mayoritarios, y otros ingresos, relativos a la reserva de salas para reuniones y de otras actividades.

Los ingresos de alojamiento y manutención estimados para el período de análisis se proyectan en función del porcentaje de ocupación previsto en el análisis de las previsiones de demanda y, sobre el mismo, se proyectan las pernoctaciones por Otras reservas una vez deducidas las pernoctaciones de reservas institucionales. A estos dos grupos de pernoctaciones se aplica el reparto según tipo de servicio (PC, MP o AD) y las tarifas correspondientes una vez considerados los descuentos.

La tabla siguiente muestra estas proyecciones, en las que la mayoría de los ingresos (94%) corresponden a alojamiento y manutención, mientras que el 6% corresponde a otros ingresos. En el 94% de ingresos por alojamiento y manutención, el reparto es de 17% para Reservas institucionales y 77% para Otras reservas:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 867.209 | 885.074 | 903.296 | 921.883 | 940.841 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 818.503 | 835.195 | 852.221 | 869.587 | 887.300 |
| Alojamiento y desayuno | 47.374 | 48.368 | 49.382 | 50.416 | 51.471 |
| Media pensión | 74.579 | 76.164 | 77.781 | 79.430 | 81.112 |
| Pensión completa | 671.038 | 684.630 | 698.493 | 712.633 | 727.056 |
| Comida o cena | 25.512 | 26.033 | 26.565 | 27.108 | 27.661 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Rese | 144.734 | 144.734 | 144.734 | 144.734 | 144.734 |
| Alojamiento y desayuno | 7.245 | 7.245 | 7.245 | 7.245 | 7.245 |
| Media pensión | 10.598 | 10.598 | 10.598 | 10.598 | 10.598 |
| Pensión completa | 122.426 | 122.426 | 122.426 | 122.426 | 122.426 |
| Comida o cena | 4.465 | 4.465 | 4.465 | 4.465 | 4.465 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Otras | 673.770 | 690.461 | 707.487 | 724.853 | 742.567 |
| Alojamiento y desayuno | 40.129 | 41.123 | 42.137 | 43.171 | 44.226 |
| Media pensión | 63.981 | 65.567 | 67.183 | 68.832 | 70.514 |
| Pensión completa | 548.613 | 562.204 | 576.067 | 590.207 | 604.630 |
| Comida o cena | 21.047 | 21.568 | 22.100 | 22.642 | 23.196 |
| Otros ingresos | 48.706 | 49.879 | 51.075 | 52.296 | 53.541 |
| Alquiler de salas | 41.672 | 42.705 | 43.758 | 44.832 | 45.927 |
| Otras actividades | 7.034 | 7.174 | 7.318 | 7.464 | 7.614 |

Tabla 53 – Proyección de ingresos de explotación. Los Batanes

d. Canon concesional

Finalmente, la última partida de gastos a considerar es la relativa al canon concesional, que es el importe necesario para que, aplicado a la cuenta de resultados del concesionario, genere la rentabilidad antes de impuestos prevista como razonable.

Según las hipótesis descritas, el canon anual de equilibrio para esta concesión en el período de análisis es de 16.600 euros (IVA no incluido), manteniéndose constante durante el plazo del contrato.

e. Proyección de los estados financieros

A continuación, se exponen los estados financieros proyectados del Escenario Base: Cuenta de Resultados, Balance de Situación y Flujos de Efectivo.

Cuenta de Resultados

A continuación, se muestra la Cuenta de Resultados proyectada:

| Cuenta de Resultados | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 867.209 | 885.074 | 903.296 | 921.883 | 940.841 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 818.503 | 835.195 | 852.221 | 869.587 | 887.300 |
| Otros ingresos | 48.706 | 49.879 | 51.075 | 52.296 | 53.541 |
| Gastos de explotación | -722.662 | -742.029 | -761.915 | -782.333 | -803.299 |
| Operación | -682.823 | -701.122 | -719.912 | -739.205 | -759.015 |
| Mantenimiento | -23.066 | -23.684 | -24.319 | -24.971 | -25.640 |
| Costes generales | -16.773 | -17.222 | -17.684 | -18.158 | -18.644 |
| Reposición de instalaciones y equipamiento | -13.232 | -13.587 | -13.951 | -14.325 | -14.709 |
| Amortización y depreciación | -2.416 | -2.416 | -2.416 | -2.416 | -2.416 |
| Canon concesional | -16.600 | -16.600 | -16.600 | -16.600 | -16.600 |
| Resultado de explotación | 112.299 | 110.442 | 108.415 | 106.208 | 103.817 |
| Resultado antes de impuestos | 112.299 | 110.442 | 108.415 | 106.208 | 103.817 |
| Impuesto de Sociedades | -22.460 | -22.088 | -21.683 | -21.242 | -20.763 |
| Resultado después de impuestos | 89.839 | 88.354 | 86.732 | 84.967 | 83.054 |

Tabla 56 – Cuenta de resultados proyectada. Los Batanes

La tabla anterior muestra una explotación rentable los cinco años del período de análisis, con un resultado antes de impuestos positivo y creciente y ya satisfecho el canon concesional.

Los importes de Impuesto de Sociedades y de distribución de resultados se muestran en las tablas siguientes:

En la tabla anterior se muestra el crecimiento durante el período de análisis tanto de las pernoctaciones y ratio de ocupación y, por tanto de los ingresos, así como de los gastos de explotación, y la tendencia en el ratio de ingresos, gastos y margen por pernoctación.

Una vez expuestos los flujos proyectados del Escenario Base, se exponen los dos indicadores fundamentales que muestran la rentabilidad económico-financiera:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Margen operativo medio | 12,00% |
| VAN de contrato (después de I.S.) | 366.305 € |

Tabla 61 – Indicadores de los resultados económico-financieros. Los Batanes

El período de análisis muestra que el margen de rentabilidad medio antes de impuestos alcanza el objetivo del 12%, y genera un VAN después del Impuesto de Sociedades de 366.305 euros, descontados a la TDF equivalente al CMPC detallado en las hipótesis.

g. Propuesta justificada de canon concesional

Para alcanzar estos resultados, el canon concesional estimado es de 16.600 euros anuales que, multiplicado por los cinco años del período de análisis, suponen un total de 83.000 euros

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Canon anual | 16.600 € |
| Total canon contrato (€ constantes) | 83.000 € |

Tabla 62 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. Los Batanes

REFUGIO DE LA MORCUERA

7.7 ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL ESCENARIO BASE. LA MORCUERA

A partir de la información detallada en las secciones anteriores, común para todos los centros analizados, se desarrolla en este apartado el análisis de viabilidad y rentabilidad del escenario base del refugio de La Morcuera.

Para ello, se proyectan en el período de análisis los ingresos y gastos de explotación, y se generan los estados financieros representativos del contrato de concesión, así como los resultados económico-financieros generados.

a. Proyección de ingresos de explotación

Los ingresos de explotación incluyen los propios de alojamiento y manutención, únicamente en la modalidad de alojamiento y desayuno, que son los mayoritarios, y otros ingresos, relativos a otras actividades.

Los ingresos de alojamiento y manutención estimados para el período de análisis se proyectan en función del porcentaje de ocupación previsto en el análisis de las previsiones de demanda y, sobre el mismo, se proyectan las pernотaciones por Otras reservas para AD, ya que en el Refugio no se contemplan pernотaciones de reservas institucionales. A estas pernотaciones se aplica las tarifas correspondientes una vez considerados los descuentos.

La tabla siguiente muestra estas proyecciones, en las que la mayoría de los ingresos (98%) corresponden a alojamiento y manutención, todos para Otras reservas, mientras que el 2% restante corresponde a otros ingresos:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 71.180 | 72.604 | 74.056 | 75.537 | 77.048 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 69.711 | 71.105 | 72.527 | 73.978 | 75.457 |
| Alojamiento | 69.711 | 71.105 | 72.527 | 73.978 | 75.457 |
| Media pensión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pensión completa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comida o cena | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Reservas instituc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Alojamiento | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Media pensión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pensión completa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comida o cena | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos de alojamiento y manutención. Otras reservas | 69.711 | 71.105 | 72.527 | 73.978 | 75.457 |
| Alojamiento | 69.711 | 71.105 | 72.527 | 73.978 | 75.457 |
| Media pensión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pensión completa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comida o cena | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 1.470 | 1.499 | 1.529 | 1.560 | 1.591 |
| Alquiler de salas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otras actividades | 1.470 | 1.499 | 1.529 | 1.560 | 1.591 |

Tabla 63 – Proyección de ingresos de explotación. La Morcuera

b. Proyección de costes y gastos de explotación

Los gastos de explotación proyectados se clasifican en tres grupos: gastos de operación, gastos de mantenimiento ordinario y gastos de estructura o generales. Las partidas que componen estos capítulos se calculan en el año 1 según las hipótesis descritas y, a partir de dicho año, se actualizan en función del incremento interanual de costes.

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gastos de explotación | 48.493 | 49.560 | 50.650 | 51.765 | 52.905 |
| Gastos de operación | 40.932 | 41.850 | 42.789 | 43.749 | 44.730 |
| Gastos de personal | 33.138 | 33.881 | 34.641 | 35.418 | 36.213 |
| Aprovisionamientos (productos de alimentaci | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aprovisionamientos (productos de limpieza) | 530 | 541 | 554 | 566 | 579 |
| Medidas higiénico sanitarias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suministros. Electricidad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suministros. Agua | 467 | 477 | 488 | 499 | 510 |
| Suministros. Gas | 6.198 | 6.337 | 6.479 | 6.625 | 6.773 |
| Suministros. Telecom | 600 | 613 | 627 | 641 | 656 |
| Gastos de conservación y mantenimiento | 5.323 | 5.442 | 5.564 | 5.689 | 5.817 |
| Mantenimiento de instalaciones | 5.323 | 5.442 | 5.564 | 5.689 | 5.817 |
| Gastos generales | 1.290 | 1.319 | 1.349 | 1.379 | 1.410 |
| IBI | 178 | 182 | 186 | 190 | 195 |
| Marketing y publicidad | 500 | 511 | 523 | 534 | 546 |
| Seguros | 512 | 524 | 535 | 547 | 560 |
| Asesorías, asistencias técnicas | 100 | 102 | 105 | 107 | 109 |
| Plataforma de gestión de reservas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización y depreciación | 948 | 948 | 948 | 948 | 948 |
| Activo intangible | 948 | 948 | 948 | 948 | 948 |
| Activo material | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tabla 64 – Proyección de gastos de explotación. La Morcuera

Según se muestra en la tabla anterior, la partida fundamental de gastos de explotación es la de gastos de operación, representando en torno al 85% del total y, dentro de este grupo, la partida más relevante es la de gastos de personal (aproximadamente, un 81% del total de gastos de explotación) y la de suministro de gas (aproximadamente, un 15% del total de gastos de explotación)

El resto de partidas de gastos, de menor entidad, evolucionan según la tasa de inflación anual proyectada, salvo las partidas de amortización, que son fijas cada año.

c. Inversión de reposición durante el contrato

Tal como se ha detallado en las hipótesis, la inversión de reposición considerada es sólo la relativa al mobiliario y equipamiento de menaje y ropa plana, con el importe anual promedio expuesto a continuación:

| | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Reposición de equipamiento (promedio anual) | 1.500 | 1.534 | 1.568 | 1.603 | 1.639 |
| Instalaciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento | 1.500 | 1.534 | 1.568 | 1.603 | 1.639 |

Tabla 65 – Proyección de costes de reposición. La Morcuera

d. Canon concesional

Finalmente, la última partida de gastos a considerar es la relativa al canon concesional, que es el importe necesario para que, aplicado a la cuenta de resultados del concesionario, genere la rentabilidad antes de impuestos prevista como razonable.

Según las hipótesis descritas, el canon anual de equilibrio para esta concesión en el período de análisis es de 12.945 euros (IVA no incluido), manteniéndose constante durante el plazo del contrato.

e. Proyección de los estados financieros

A continuación, se exponen los estados financieros proyectados del Escenario Base: Cuenta de Resultados, Balance de Situación y Flujos de Efectivo.

Cuenta de Resultados

A continuación, se muestra la Cuenta de Resultados proyectada:

| Cuenta de Resultados | Año 2027 Año 1 | Año 2028 Año 2 | Año 2029 Año 3 | Año 2030 Año 4 | Año 2031 Año 5 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | 71.180 | 72.604 | 74.056 | 75.537 | 77.048 |
| Ingresos de alojamiento y manutención | 69.711 | 71.105 | 72.527 | 73.978 | 75.457 |
| Otros ingresos | 1.470 | 1.499 | 1.529 | 1.560 | 1.591 |
| Gastos de explotación | -47.545 | -48.612 | -49.702 | -50.817 | -51.957 |
| Operación | -40.932 | -41.850 | -42.789 | -43.749 | -44.730 |
| Mantenimiento | -5.323 | -5.442 | -5.564 | -5.689 | -5.817 |
| Costes generales | -1.290 | -1.319 | -1.349 | -1.379 | -1.410 |
| Reposición de instalaciones y equipamiento | -1.500 | -1.534 | -1.568 | -1.603 | -1.639 |
| Amortización y depreciación | -948 | -948 | -948 | -948 | -948 |
| Canon concesional | -12.945 | -12.945 | -12.945 | -12.945 | -12.945 |
| Resultado de explotación | 8.242 | 8.566 | 8.893 | 9.224 | 9.559 |
| Resultado antes de impuestos | 8.242 | 8.566 | 8.893 | 9.224 | 9.559 |
| Impuesto de Sociedades | -1.648 | -1.713 | -1.779 | -1.845 | -1.912 |
| Resultado después de impuestos | 6.594 | 6.852 | 7.114 | 7.379 | 7.647 |

Tabla 66 – Cuenta de resultados proyectada. La Morcuera

La tabla anterior muestra una explotación rentable los cinco años del período de análisis, con un resultado antes de impuestos positivo y creciente y ya satisfecho el canon concesional.

Los importes de Impuesto de Sociedades y de distribución de resultados se muestran en las tablas siguientes:

Una vez expuestos los flujos proyectados del Escenario Base, se exponen los dos indicadores fundamentales que muestran la rentabilidad económico-financiera:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Margen operativo medio | 12,00% |
| VAN de contrato (después de I.S.) | 29.243 € |

Tabla 71 – Indicadores de los resultados económico-financieros. La Morcuera

El período de análisis muestra que el margen de rentabilidad medio antes de impuestos alcanza el objetivo del 12%, y genera un VAN después del Impuesto de Sociedades de 29.243 euros, descontados a la TDF equivalente al CMPC detallado en las hipótesis.

g. Propuesta justificada de canon concesional

Para alcanzar estos resultados, el canon concesional estimado es de 12.945 euros anuales que, multiplicado por los cinco años del período de análisis, suponen un total de 64.725 euros

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Canon anual | 12.945 € |
| Total canon contrato (€ constantes) | 64.725 € |

Tabla 72 – Canon anual y total estimado para el plazo del contrato. La Morcuera

8. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez incorporadas las hipótesis consideradas como más probables en los diferentes capítulos, tanto de inversiones como de ingresos y gastos, el Modelo determina un Escenario Base que genera unos resultados considerados igualmente como más probables. Como resultado principal del Escenario Base, se establece el importe anual de canon concesional para cada uno de los Albergues que permite generar una rentabilidad promedio de explotación del 12%, según se ha explicado en el apartado 7.1 anterior.

Sobre los resultados generados del Escenario Base, se realiza el habitual análisis de sensibilidad haciendo variar al alza o a la baja el importe de los gastos de operación y mantenimiento (OPEX) y la demanda, generando los resultados oportunos y permitiendo analizar de este modo la fortaleza del proyecto y la transmisión del riesgo operacional. Estas variaciones de las variables fundamentales suponen la configuración de los dos escenarios a analizar: negativo y positivo, expuestos a continuación.

Para realizar el análisis de sensibilidad de estos escenarios, se generan los siguientes resultados como indicadores de la viabilidad económico-financiera (“los Indicadores”):

- Margen operativo medio del plazo del contrato.
- Valor Actual Neto (“VAN”) del contrato, considerando sólo los flujos de ingresos, gastos y costes y descontados a la TDF expuesta anteriormente.

8.1 ESCENARIO NEGATIVO Y ESCENARIO POSITIVO. EL ESCORIAL

Escenario negativo

En este escenario se evalúan los Indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones adversas en las variables fundamentales:

- Reducción de la demanda mediante una reducción del porcentaje de ocupación del Escenario Base, manteniéndolo constante en el mismo nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato, lo que se traduce en una reducción de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Aumento de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Negativo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 4,94% |
| VAN (€) | 303.705 | 126.783 |
| % variac.VAN | | -58,25% |

Tabla 73 – Resultados del Escenario Negativo. El Escorial

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone una reducción del margen operativo medio desde el 12% hasta el 4,94% y una reducción del VAN en un 58,25% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Negativo que, aunque se mantienen valores positivos, se produce una reducción sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base, por lo que se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario

Escenario positivo

En este escenario se evalúan los indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones favorables en las variables fundamentales:

- Aumento de la demanda mediante un incremento del porcentaje de ocupación del Escenario Base, aplicando un crecimiento interanual del 3% a partir del nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato (en el Escenario Base, este incremento es del 2% anual), lo que se traduce en un aumento de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Reducción de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Positivo |
|------------------|------------------|-----------------|
| Margen | 12,00% | 17,83% |
| VAN (€) | 303.705 | 458.144 |
| % variac.VAN | | 50,85% |

Tabla 74 – Resultados del Escenario Positivo. El Escorial

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone un aumento del margen operativo medio desde el 12% hasta el 17,83% y un aumento del VAN en un 50,85% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Positivo que se produce un aumento sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base y, por tanto, se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

8.2 ESCENARIO NEGATIVO Y ESCENARIO POSITIVO. VILLA CASTORA

Escenario negativo

En este escenario se evalúan los Indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones adversas en las variables fundamentales:

- Reducción de la demanda mediante una reducción del porcentaje de ocupación del Escenario Base, manteniéndolo constante en el mismo nivel del Año 1

durante los 5 años del contrato, lo que se traduce en una reducción de los ingresos proyectados en el período de análisis.

- Aumento de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Negativo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 4,77% |
| VAN (€) | 268.693 | 109.415 |
| % variac.VAN | | -59,28% |

Tabla 75 – Resultados del Escenario Negativo. Villa Castora

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone una reducción del margen operativo medio desde el 12% hasta el 4,77% y una reducción del VAN en un 59,28% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Negativo que, aunque se mantienen valores positivos, se produce una reducción sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base, por lo que se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

Escenario positivo

En este escenario se evalúan los indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones favorables en las variables fundamentales:

- Aumento de la demanda mediante un incremento del porcentaje de ocupación del Escenario Base, aplicando un crecimiento interanual del 3% a partir del nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato (en el Escenario Base, este incremento es del 2% anual), lo que se traduce en un aumento de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Reducción de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Positivo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 17,99% |
| VAN (€) | 268.693 | 408.186 |
| % variac.VAN | | 51,92% |

Tabla 76 – Resultados del Escenario Positivo. Villa Castora

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone un aumento del margen operativo medio desde el 12% hasta el 17,99% y un aumento del VAN en un 51,92% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Positivo que se produce un aumento sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base y, por tanto, se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

8.3 ESCENARIO NEGATIVO Y ESCENARIO POSITIVO. LAS DEHESAS

Escenario negativo

En este escenario se evalúan los Indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones adversas en las variables fundamentales:

- Reducción de la demanda mediante una reducción del porcentaje de ocupación del Escenario Base, manteniéndolo constante en el mismo nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato, lo que se traduce en una reducción de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Aumento de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Negativo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 4,78% |
| VAN (€) | 213.386 | 86.847 |
| % variac.VAN | | -59,30% |

Tabla 77 – Resultados del Escenario Negativo. Las Dehesas

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone una reducción del margen operativo medio desde el 12% hasta el 4,78% y una reducción del VAN en un 59,30% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Negativo que, aunque se mantienen valores positivos, se produce una reducción sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base, por lo que se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

Escenario positivo

En este escenario se evalúan los indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones favorables en las variables fundamentales:

- Aumento de la demanda mediante un incremento del porcentaje de ocupación del Escenario Base, aplicando un crecimiento interanual del 3% a partir del nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato (en el Escenario Base, este incremento es del 2% anual), lo que se traduce en un aumento de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Reducción de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Positivo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 17,98% |
| VAN (€) | 213.386 | 324.186 |
| % variac.VAN | | 51,92% |

Tabla 78 – Resultados del Escenario Positivo Las Dehesas

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone un aumento del margen operativo medio desde el 12% hasta el 17,98% y un aumento del VAN en un 51,92% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Positivo que se produce un aumento sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base y, por tanto, se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

8.4 ESCENARIO NEGATIVO Y ESCENARIO POSITIVO. LOS BATANES

Escenario negativo

En este escenario se evalúan los indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones adversas en las variables fundamentales:

- Reducción de la demanda mediante una reducción del porcentaje de ocupación del Escenario Base, manteniéndolo constante en el mismo nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato, lo que se traduce en una reducción de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Aumento de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Negativo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 4,81% |
| VAN (€) | 366.305 | 150.253 |
| % variac.VAN | | -58,98% |

Tabla 79 – Resultados del Escenario Negativo. Los Batanes

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone una reducción del margen operativo medio desde el 12% hasta el 4,81% y una reducción del VAN en un 58,98% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Negativo que, aunque se mantienen valores positivos, se produce una reducción sustancial de los Indicadores con respecto

al Escenario Base, por lo que se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

Escenario positivo

En este escenario se evalúan los indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones favorables en las variables fundamentales:

- Aumento de la demanda mediante un incremento del porcentaje de ocupación del Escenario Base, aplicando un crecimiento interanual del 3% a partir del nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato (en el Escenario Base, este incremento es del 2% anual), lo que se traduce en un aumento de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Reducción de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Positivo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 17,96% |
| VAN (€) | 366.305 | 555.378 |
| % variac.VAN | | 51,62% |

Tabla 80 – Resultados del Escenario Positivo. Los Batanes

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone un aumento del margen operativo medio desde el 12% hasta el 17,96% y un aumento del VAN en un 51,62% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Positivo que se produce un aumento sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base y, por tanto, se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

8.5 ESCENARIO NEGATIVO Y ESCENARIO POSITIVO. LA MORCUERA

Escenario negativo

En este escenario se evalúan los Indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones adversas en las variables fundamentales:

- Reducción de la demanda mediante una reducción del porcentaje de ocupación del Escenario Base, manteniéndolo constante en el mismo nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato, lo que se traduce en una reducción de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Aumento de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Negativo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 5,77% |
| VAN (€) | 29.243 | 13.805 |
| % variac.VAN | | -52,79% |

Tabla 81 – Resultados del Escenario Negativo. La Morcuera

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone una reducción del margen operativo medio desde el 12% hasta el 5,77% y una reducción del VAN en un 52,79% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Negativo que, aunque se mantienen valores positivos, se produce una reducción sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base, por lo que se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

Escenario positivo

En este escenario se evalúan los indicadores a partir de la combinación de las siguientes variaciones favorables en las variables fundamentales:

- Aumento de la demanda mediante un incremento del porcentaje de ocupación del Escenario Base, aplicando un crecimiento interanual del 3% a partir del nivel del Año 1 durante los 5 años del contrato (en el Escenario Base, este incremento es del 2% anual), lo que se traduce en un aumento de los ingresos proyectados en el período de análisis.
- Reducción de los costes de operación y mantenimiento en un 5%.

Resultados

Los resultados generados en este escenario son los siguientes, comparados con los del Escenario Base:

| Indicador | Esc. Base | Positivo |
|--------------|-----------|----------|
| Margen | 12,00% | 17,08% |
| VAN (€) | 29.243 | 42.531 |
| % variac.VAN | | 45,44% |

Tabla 82 – Resultados del Escenario Positivo. La Morcuera

Tal como se aprecia en la tabla anterior, el resultado supone un aumento del margen operativo medio desde el 12% hasta el 17,08% y un aumento del VAN en un 45,44% con respecto a los respectivos valores del Escenario Base.

En resumen, se puede concluir para el Escenario Positivo que se produce un aumento sustancial de los Indicadores con respecto al Escenario Base y, por tanto, se puede considerar que se transmite el riesgo operacional al concesionario.

9. JUSTIFICACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

En un contrato de concesión de servicios con una duración prevista de cinco años, sin perjuicio de las potenciales prórrogas (art. 29.2 de la LCSP), y sin grandes inversiones iniciales, la justificación del plazo se centra en el cumplimiento de la normativa (la citada LCSP) y en la eficiencia en la gestión de un servicio de carácter no inversor.

El artículo 29.1 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP) establece que la duración de los contratos del sector público deberá fijarse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones y las características del servicio, así como la necesidad de garantizar una adecuada amortización de las inversiones realizadas por el contratista, en caso de existir.

Asimismo, el artículo 29.6 y el artículo 290 (relativo al mantenimiento del equilibrio económico del contrato) de la LCSP precisan que, en los contratos de concesión de servicios, el plazo se determinará en función del tiempo necesario para que el concesionario pueda recuperar los costes de explotación y las inversiones que hubiera asumido, junto con una rentabilidad razonable en atención al riesgo asumido. Concretamente, los contratos de 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 y se hagan constar en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de la licitación correspondiente. 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.

En cualquier caso, la duración de los contratos de concesión de servicios no podrá exceder, incluyendo las posibles prórrogas, de lo establecido en el último párrafo del artículo 29.6 de la LCSP citado.

1. Adecuación a la naturaleza del contrato y a la LCSP

A pesar de que el contrato se configura bajo la modalidad de concesión de servicios al implicar la transferencia de un riesgo operacional de demanda y/o suministro al concesionario (artículo 15 de la LCSP), la limitación temporal del plazo se justifica por las siguientes consideraciones:

- Ausencia de inversiones de largo plazo: El análisis de viabilidad económico-financiera confirma que la ejecución del objeto contractual no requiere la realización de inversiones significativas por parte del concesionario que precisen un plazo de amortización superior a cinco años para la recuperación de la inversión y la obtención de un beneficio razonable. La inversión se limita esencialmente a la puesta en marcha, el capital circulante y la renovación de activos de vida corta.

- Plazo máximo para contratos sin amortización compleja: En este supuesto particular, la limitación del plazo a cinco años (incluidas posibles prórrogas, aunque en este caso no se contemplan) garantiza la concurrencia y la eficiencia. Un plazo mayor sería injustificado y podría obstaculizar la competencia periódica en el mercado, dado el carácter no intensivo en capital del servicio.

2. Principio de eficiencia y competencia

El establecimiento de un plazo de cinco años contribuye a la eficiencia de la gestión pública por los siguientes motivos:

- Fomento de la concurrencia: Un plazo limitado facilita la participación de un mayor número de operadores, promoviendo la competencia en la licitación.
- Adaptación tecnológica y de mercado: Este plazo permite a la CAM reevaluar el modelo de gestión y las condiciones económicas del servicio en un horizonte temporal relativamente corto, facilitando la adaptación a posibles cambios tecnológicos o variaciones sustanciales en las condiciones del mercado que no justifiquen un reequilibrio del contrato.
- Recuperación de la inversión: Con una duración de cinco años y sin grandes inversiones iniciales, el concesionario puede recuperar la inversión inicial, el capital circulante y los costes de explotación, además de obtener un beneficio industrial razonable, cumpliendo con los objetivos económicos de la concesión y evitando la necesidad de fijar un plazo mayor, reservado para proyectos con alto componente inversor.

El plazo de cinco años se considera, por tanto, el período necesario para asegurar la estabilidad operativa del servicio, la optimización de los recursos por parte del concesionario, y la máxima duración coherente con la estructura de costes y la escasa necesidad de amortización.

10. JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO CONTRACTUAL

La intención de la Dirección General de Juventud de la Comunidad de Madrid es gestionar indirectamente los servicios prestados en los albergues juveniles y el refugio juvenil, mediante un contrato de colaboración público-privada (o PPP), en lugar de la gestión directa actual con medios propios de la Comunidad de Madrid.

Para lograr este objetivo se podrían considerar tres tipos de contratos diferentes:

- Contrato de gestión de servicios.
- Contrato de concesión de servicios.
- Contrato de concesión de obra y explotación.

Las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios, frente a los otros tipos contractuales son:

- i. Teniendo en cuenta que los Albergues están en buen estado y que no están previstas ampliaciones, ni otras inversiones iniciales sustanciales, no sería de aplicación el contrato de concesión de obra y explotación.
- ii. Teniendo en cuenta que se pretende trasladar los riesgos operacionales al socio privado, no sería de aplicación el contrato de gestión de servicios. La Administración no asume el riesgo pagando una cantidad fija al contratista por el servicio, independientemente de sus ingresos, sino que el concesionario obtiene sus beneficios y retribuciones del derecho a explotar el servicio, asumiendo tanto el riesgo de demanda (por parte de los clientes) como el de suministro (por fluctuaciones en los precios de la energía, mano de obra, materiales, etc.).
- iii. La concesión de servicios es un sistema que beneficiará al conjunto de los madrileños con un mayor ingreso público. Se obtendrá un ingreso público por el pago de un canon concesional anual a la Comunidad de Madrid por parte de cada concesionario. Este canon implica una entrada económica directa periódica, y el aumento del porcentaje del impuesto de transmisiones patrimoniales que el concesionario deberá ingresar inicialmente.
- iv. La concesión de servicios es un sistema que beneficiará al conjunto de los madrileños con un menor gasto corriente presupuestario por el coste del servicio, ya que un esquema concesional generalmente reduce los costes asociados al mantenimiento y conservación de las instalaciones, así como los costes asociados a los servicios comunes.
- v. La gestión del suministro de productos de alimentación resultará más beneficiosa si los concesionarios consiguen economías de escala en la provisión.
- vi. Se mejorará la competitividad, con nuevos métodos de gestión.

Por tanto, y teniendo en cuenta los objetivos e intereses de la DGJ de la CAM, se aconseja la utilización del contrato de concesión de servicios con los siguientes aspectos fundamentales:

- Transmisión del riesgo operacional (demanda y suministro) al concesionario.
- El plazo de contrato será de 5 años, sin posibilidad de prórroga, conforme a la normativa vigente.
- El concesionario se ocupará de la gestión integral, con operación y mantenimiento ordinario y de reposición de equipamiento y mobiliario.

11. CONCLUSIONES

A partir de lo expuesto, se exponen a continuación las conclusiones obtenidas en el estudio de viabilidad económico-financieras de los Albergues:

- El análisis de la demanda se ha realizado diferenciando entre dos segmentos de usuarios: clientes con reserva institucional y clientes de Otras reservas.
- Ambos segmentos de demanda presentan ratios proyectados de crecimiento distintos durante el período de análisis, pero en ambos casos se han aplicado criterios de prudencia. El primero se ha estimado fijo (sin crecimiento anual), sin aumento de reservas a lo largo de los años, con un total de 15.000 pernотaciones anuales. El segundo parte del promedio de ocupación de los albergues ubicados la región de Madrid en el período 2022-2024 y se incrementa con una tasa de crecimiento de la demanda del 2% anual durante el período de análisis, que supone que la ocupación máxima alcanzada en el año 5 (66,5%) se mantiene por debajo del porcentaje promedio de ocupación de los fines de semana en la región de Madrid (entre el 70% y el 75%) y del porcentaje de ocupación estimado y considerado razonable por operadores privados para los albergues en la región de Madrid (70%).
- Los estudios de viabilidad de los Albergues muestran resultados positivos, generando todos ellos una rentabilidad operativa objetivo promedio del 12%, permitiendo el abono de un canon a la Administración:

| CÁNONES ESCENARIO BASE (eur, IVA no incluido) | | | | | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | El Escorial | Villacastora | Las Dehesas | Los Batanes | La Morcuera |
| CANON ANUAL | 30.950 | 7.250 | 6.500 | 16.600 | 12.945 |

Dicho canon anual será constante durante los años del plazo del contrato, al igual que las tarifas al usuario.

- El análisis de sensibilidad realizado sobre los Albergues, tanto a variaciones de la demanda y de los costes de explotación, en combinaciones adversas de ambas variables en el Escenario Negativo y en combinaciones favorables en el Escenario Positivo, muestran dos cosas: (i) que los contratos son viables y permiten mantener resultados positivos en situaciones adversas, y (ii) que se producen variaciones significativas en los resultados económico-financieros, al alza y a la baja, lo que implica que se considera transferido el riesgo operacional a los Concesionarios.
- Se ha previsto que las Concesiones tengan un plazo de cinco años teniendo en cuenta la ausencia de inversiones de largo plazo y que se trata de un plazo máximo para contratos sin amortización compleja.
- La tipología de contrato finalmente considerado es el de concesión de servicios, con el fin de transferir el riesgo operacional a los futuros concesionarios.

ANEXO I. NIVEL DE OCUPACIÓN

En las tablas siguientes se presentan los datos de evolución de los ratios de ocupación de los albergues juveniles nacionales por comunidades autónomas, en los años 2023 y 2024, destacando los albergues juveniles situados en la Comunidad de Madrid.

| Comunidades y ciudades autónomas | Capacidad | | Grado de ocupación 2023 | |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | Albergues abiertos estimados | Plazas estimadas | Por plazas | Por plazas en fin de semana |
| TOTAL | 1.203 | 69.269 | 34,03 | 38,29 |
| Andalucía | 109 | 8.139 | 41,71 | 51,18 |
| Aragón | 122 | 5.835 | 14,48 | 18,79 |
| Asturias, Principado de | 48 | 1.599 | 32,69 | 36,11 |
| Baleares, Islas | - | - | - | - |
| Canarias | 32 | 830 | 47,59 | 49,19 |
| Cantabria | 7 | 515 | 30,18 | 34,40 |
| Castilla y León | 205 | 10.319 | 20,70 | 21,39 |
| Castilla-La Mancha | 39 | 3.592 | 13,07 | 14,83 |
| Cataluña | 46 | 6.014 | 42,49 | 47,35 |
| Comunidad Valenciana | 73 | 5.788 | 31,96 | 34,33 |
| Extremadura | 11 | 624 | 11,41 | 15,43 |
| Galicia | 285 | 11.001 | 38,79 | 40,70 |
| Madrid, Comunidad de | 39 | 5.319 | 62,77 | 74,57 |
| Murcia, Región de | 10 | 789 | 21,51 | 26,58 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 77 | 3.183 | 41,86 | 42,78 |
| País Vasco | 64 | 4.164 | 34,94 | 40,01 |
| Rioja, La | 29 | 979 | 22,72 | 32,21 |
| Ceuta | - | - | - | - |
| Melilla | - | - | - | - |
| Tasa anual | 5,38 | 7,94 | 5,68 | 7,12 |

Tabla 83 – Demanda nacional de albergues juveniles 2023. Fuente: INE

| Comunidades y ciudades autónomas | Capacidad | | Grado de ocupación 2024 | |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | Albergues abiertos estimados | Plazas estimadas | Por plazas | Por plazas en fin de semana |
| TOTAL | 1.243 | 71.455 | 34,23 | 38,51 |
| Andalucía | 111 | 8.316 | 40,71 | 46,85 |
| Aragón | 114 | 5.525 | 11,09 | 17,64 |
| Asturias, Principado de | 47 | 1.618 | 34,52 | 39,85 |
| Baleares, Islas | - | - | - | - |
| Canarias | 35 | 912 | 57,34 | 52,98 |
| Cantabria | 8 | 561 | 21,86 | 26,55 |
| Castilla y León | 214 | 10.644 | 21,47 | 25,31 |
| Castilla-La Mancha | 37 | 3.358 | 12,08 | 15,17 |
| Cataluña | 47 | 6.333 | 46,89 | 44,50 |
| Comunidad Valenciana | 83 | 6.375 | 26,72 | 27,81 |
| Extremadura | 12 | 576 | 14,87 | 22,31 |
| Galicia | 285 | 10.818 | 34,84 | 42,07 |
| Madrid, Comunidad de | 54 | 6.569 | 59,35 | 69,95 |
| Murcia, Región de | 8 | 637 | 24,41 | 29,93 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 88 | 3.257 | 47,49 | 44,07 |
| País Vasco | 67 | 4.498 | 42,22 | 45,42 |
| Rioja, La | 26 | 857 | 18,68 | 24,29 |
| Ceuta | - | - | - | - |
| Melilla | - | - | - | - |
| Tasa anual | 3,31 | 3,16 | 0,59 | 0,59 |

Tabla 84 – Demanda nacional de albergues juveniles 2024. Fuente: INE