

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

24016

Contrato de concesión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal Can Toda

Institut Barcelona Esports. Ayuntamiento de Barcelona

Noviembre 2024

DATOS DEL EXPEDIENTE

N.º Expediente ONE: 0020/2024

N.º Expediente órgano solicitante: N.º 20240064

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal Can Toda

Entidad solicitante: Institut Barcelona Esports, Ayuntamiento de Barcelona

Órgano contratación: Presidente del Institut Barcelona Esports

Fecha solicitud inicial: 20/06/2024

Fecha recepción información complementaria: 26/09/2024 y 11/10/2024



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 15 de noviembre de 2024. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.....	5
EXPEDIENTE.....	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal Can Toda”.....	7
4. Elementos económicos del contrato.....	7
METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	12
DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	13
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.....	13
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista.....	15
2.1. Calidad de la previsión de demanda.....	15
2.2. Análisis de la estimación de ingresos	19
3. Estimación de inversiones.....	25
4. Estimación de costes	25
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.....	30
5.1. Escenario Base	30
5.2. Análisis crítico del escenario base	32
6. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto.....	35
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	37
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN D ESTA OFICINA.....	38
ANEXO II. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA POR TIPOLOGÍA DE SERVICIOS.	39
ANEXO III. DETALLE DE LAS TARIFAS POR TIPOLOGÍA DE SERVICIOS..	43
ANEXO IV. ESTRUCTURA DE INGRESOS	47
ANEXO V. ESTRUCTURA DE COSTES	48

INDICE TABLAS

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato según el PCAP	10
Tabla 2: Distribución de los ingresos	13
Tabla 3: Demanda histórica de abonados y evolución población del Distrito	15
Tabla 4: Estimación de la demanda mensual de abonados para todo el periodo concesional	16
Tabla 5: Demanda prevista de matrículas para todo el periodo concesional	16
Tabla 6: Demanda prevista por tipología de servicios durante el periodo concesional	18
Tabla 7: Desglose aportación pública monetaria	21
Tabla 8: Desglose de la partida "Otros Ingresos" para el año base	22
Tabla 9: Ingresos totales del concesionario	24
Tabla 10: Incrementos salariales aplicados por la Administración contratante en el escenario base	28
Tabla 11: Gastos totales del concesionario	29
Tabla 12: Incrementos retributivos para los años 2023, 2024 y 2025 de conformidad con el VIII Convenio Colectivo Clubs de Natación de Catalunya (79001305011995)	33
Tabla 13. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	33
Tabla 14: Escenario Base Ajustado	34
Tabla 15: Resultados del Escenario Base Ajustado	35

INDICE GRÁFICOS

Gráfica 1: Distribución de ingresos del concesionario	24
Gráfica 2: Distribución de costes del concesionario	30

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 20 de junio de 2024, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Institut Barcelona Esports, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal Can Toda”*, siendo el órgano de contratación el Presidente del Institut Barcelona Esports, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de aclaraciones los días 26 de septiembre y 11 de octubre de 2024. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

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

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

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Institut Barcelona Esports, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos de la entidad solicitante.

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

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

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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 26 de septiembre y 11 de octubre de 2024 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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

3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal Can Toda”

El **objeto** de este contrato es la gestión y explotación de servicios del Centro Deportivo Municipal Can Toda, ubicado en el Distrito de Gràcia de Barcelona.

De acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, PPT)³, dentro del catálogo de servicios a ofrecer por el futuro contratista se encuentran los siguientes:

- **Gestión de espacios.** Comprende la oferta de espacios a las escuelas y población en edad escolar, así como a las entidades y clubes, para la práctica y la competición deportiva. Asimismo, se encuadra dentro de este servicio la oferta de espacios para el uso individual de las instalaciones.
- **Organización de actividades.** El concesionario deberá organizar las actividades deportivas inclusivas y/o específicas que el Ayuntamiento requiera, dentro de su programación de promoción deportiva a nivel de ciudad o Distrito, tales como: actividades adaptadas para la realización del programa curricular de educación física escolar, los programas de iniciación y perfeccionamiento de natación y waterpolo, y actividades de promoción deportiva y fomento de las actividades acuáticas a la población en edad escolar, entre otras.

Según el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (en adelante, PCAP), la **duración** del contrato de concesión será de **3 años** a partir del 1 de enero de 2025 o el primer día del mes siguiente al de la formalización del contrato si esta fecha fuese posterior. Por otro lado, y según lo estipulado en el mencionado pliego, la vigencia del contrato no podrá prorrogarse.

A dicho contrato le corresponde la codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV⁴:

92600000-7 Servicios deportivos

4. Elementos económicos del contrato.

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

³ Cláusula 3 del PPT.

⁴ Reglamento (CE) n.º 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) n.º 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

1. Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio.

De acuerdo con los pliegos que rigen la contratación, el concesionario percibirá las tarifas abonadas por los usuarios⁵ de cada uno de los servicios ofertados, siendo los siguientes:

- Ingresos por usuarios abonados. Se trata de abonos de carácter mensual que permiten el acceso a la instalación, constituyendo la principal fuente de ingresos. Estos ingresos se calculan teniendo en cuenta el número estimado de usuarios abonados de cada tipo y las correspondientes tarifas del servicio.
- Ingresos por inscripciones o matrículas de los usuarios abonados, calculados según la previsión de matrículas efectuada de cada tipo (infantil o adulto) y la tarifa de cada una de las mismas.
- Ingresos por la venta de entradas, para cuya cuantificación se ha efectuado la estimación del número de entradas de usuarios no abonados infantiles/ancianos y adultos, a la que se aplica la tarifa de cada modalidad de entrada.
- Ingresos por alquiler de espacios deportivos, consistente en el alquiler de las pistas de pádel, y para cuya determinación se ha considerado la previsión del número de usuarios del servicio y la correspondiente tarifa.
- Ingresos por la organización de actividades deportivas o ingresos por organización del campus. Se trata de la gestión de un campus deportivo en el centro durante el mes de julio. Estos ingresos han sido estimados basándose en el número medio de usuarios y el precio medio a abonar por los mismos.
- Ingresos por la realización de cursos, consistente en actividades dirigidas (como clases de yoga y taekwondo) y actividades acuáticas, cuantificadas a partir de la estimación de los usuarios de cada una de las mismas y sus correspondientes tarifas.
- Ingresos por los servicios de entrenador personal, cuya previsión se ha efectuado a partir de las estimaciones de posibles usuarios de este servicio y la tarifa de aplicación.

⁵ Las tarifas a percibir de los usuarios están constituidas por los precios públicos vigentes aprobados por el Ayuntamiento. Se encuentran establecidas en el Anexo 4 del PCAP.

2. Ingresos de carácter fijo derivado del alquiler de las instalaciones de piscina al Club Natació Catalunya⁶.

Estos ingresos procederán del alquiler de los carriles y de la piscina al Club Natació Catalunya, que según pliegos dispondrá semanalmente de 134 horas de piscina/carriles para el entrenamiento de natación y waterpolo, y de sus competiciones⁷. Por consiguiente, para la estimación de estos ingresos, se han considerado las horas previstas de utilización del espacio de piscina, las semanas en las que se utilizará y la tarifa por hora.

3. Ingresos de carácter variable derivados de la aportación pública monetaria.

La configuración del contrato objeto de análisis prevé que el Institut Barcelona Esports proporcione al concesionario una aportación pública monetaria máxima (criterio de adjudicación que se licita a la baja) a fin de hacer frente al déficit de explotación del servicio y así garantizar el equilibrio económico-financiero del proyecto. La percepción de esta aportación monetaria, cuya cuantía definitiva resultará del proceso de licitación, estará condicionada a los resultados reales que obtenga el concesionario, de manera que podría verse reducida e incluso llegar a ser inexistente.⁸

Esta ayuda pública será abonada anualmente al adjudicatario por el Instituto Barcelona Esports antes de la finalización del ejercicio económico, mediante dos pagos anticipados. Al finalizar el año, una vez entregado el cierre económico auditado facilitado por el adjudicatario, se realizarán los pertinentes reajustes o devoluciones que correspondan.

4. Ingreso de carácter fijo derivado de la aportación pública no monetaria por bonificación del IBI.

Según lo indicado en los pliegos que rigen el contrato de concesión, se prevé que la Administración conceda al futuro contratista una bonificación del impuesto de bienes inmuebles (IBI) en un 95% de su importe estimado.

⁶ De acuerdo con la información proporcionada por el organismo contratante, se trata de unos ingresos cuya demanda se encuentra “garantizada” al estar vinculada a un acuerdo entre el centro y el Club Natació Catalunya, no existiendo por consiguiente riesgos de variaciones significativas en los volúmenes de demanda previstos.

⁷ Cláusula 5.2 PPT.

⁸ En relación con la estimación de la aportación monetaria al déficit de explotación, la Administración ha calculado la misma a partir del escenario previsto como más probable considerando la inclusión del IVA en las partidas de ingresos y costes, como será detallado posteriormente. Como después se analiza en este informe, en un escenario excluyendo el impacto del IVA, la aportación monetaria máxima no resultaría suficiente para cubrir el déficit del modelo.

5. Otros ingresos fijos.

A partir de la documentación que acompaña al expediente se observa que el concesionario obtendrá ingresos procedentes de las siguientes fuentes:

- Alquiler por la explotación del bar y tienda ubicados en las instalaciones.
- Publicidad.
- Servicios varios (taquillas, asesoramiento nutrición, etc.).
- Venta de material deportivo.

Dado que se trata de ingresos que no guardan relación directa con la demanda de los servicios que componen el objeto principal del contrato, desde esta Oficina se ha procedido a considerarlos como partidas de naturaleza fija.

El **presupuesto base de licitación (PBL)** viene determinado por el importe total de la aportación pública prevista para hacer frente al déficit de explotación, ascendiendo ésta a un máximo de 513.388,37 euros según lo indicado en el PCAP, para los 3 años de duración prevista del contrato.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)** es de 10.577.376,25 euros (IVA incluido)⁹. Dicha cuantía y su desglose son reflejados por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

Año	VE Déficit de explotación	IBI bonificado	Subvención de capital	VE prestación	Total
2025	207.914,04	81.724,56		3.020.691,40	3.310.330,00
2026	169.941,92	83.359,05		3.139.271,75	3.392.572,72
2027	135.532,41	85.026,23		3.253.914,89	3.474.473,53
Total	513.388,37	250.109,84	400.000,00	9.413.878,04	10.577.376,25

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato según el PCAP

Tal y como se puede observar en la anterior tabla, se incluye un valor de 400.000,00 euros en concepto de subvención de capital que no están desglosados anualmente, por lo que la suma del total de la última columna no corresponde con la suma de los totales anuales.¹⁰ Esta subvención de capital se considera en los pliegos como resultante de una posible modificación del contrato, debida a la eventual ejecución de un proyecto de remodelación parcial

⁹ De acuerdo con lo indicado en el estudio de viabilidad aportado en el expediente, y tal y como será expuesto en apartados posteriores de este informe, el modelo económico elaborado por el organismo contratante contempla la inclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) en las partidas de ingresos y gastos. En consecuencia, el valor estimado recogido en el PCAP incluye la parte correspondiente al IVA, por lo que se recomienda su revisión.

¹⁰ Para solucionarlo bastaría con introducir una línea, adicional a la de cada uno de los años, que incluyera esta modificación prevista en el PCAP, permitiendo así totalizarla en el VEC.

de la piscina al aire libre.¹¹ El importe está incluido en el valor estimado del contrato.

Por otro lado, la licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento restringido y sin división en lotes. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el PCAP, se encuentra sujeto a regulación armonizada, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la LCSP.

El contrato no contempla fórmula de revisión de precios.

¹¹ Cláusula 20 del PCAP.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista, partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas¹².

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación sobre la viabilidad económica y la sostenibilidad financiera del proyecto concesional presentado, dando cumplimiento a la principal función que otorga a la ONE el artículo 333 de la LCSP.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

¹² Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación¹³.

- Los pliegos que rigen la configuración del servicio establecen una **inversión** inicial con la finalidad de mejorar las instalaciones del centro, en especial las máquinas de fitness.
- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por el Institut Barcelona Esports establece una previsión de **ingresos y de gastos** para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable en función de la demanda, del siguiente modo:
 - **Desde la parte de los ingresos**, el 85,91% son variables en función de la demanda y de origen privado, compuestos por los ingresos por prestación de servicios de las distintas actividades que forman parte del objeto del contrato, a excepción de los ingresos procedentes del Club Natació Catalunya¹⁴. Por otro lado, la aportación pública monetaria para compensar el déficit de explotación representa el 6,00% de los ingresos, teniendo naturaleza variable y origen público. El restante 8,09% de los ingresos son fijos, siendo el 2,93% de origen público en concepto de aportación pública no monetaria por bonificación del IBI, y el 5,16% de origen privado derivados del alquiler de las instalaciones de piscina (2,40%), así como de otras fuentes de ingresos (2,75%), que también se consideran fijos en el modelo al no depender del nivel de demanda.

Ingresos	Peso
Variables en función de la demanda	85,91%
Aportación pública monetaria	6,00%
Aportación no monetaria	2,93%
Otros ingresos fijos	5,16%
TOTAL	100,00%

Tabla 2: Distribución de los ingresos

¹³ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

¹⁴ De acuerdo con la información proporcionada por el organismo contratante, se trata de unos ingresos cuya demanda se encuentra "garantizada" al estar vinculada a acuerdo entre el centro y el Club Natació Catalunya, no existiendo por consiguiente riesgos de variaciones significativas en los volúmenes de demanda previstos. Por esta razón, están incluidos dentro de los ingresos fijos derivados del alquiler de las instalaciones de piscina (que alcanzan el 2,40% sobre el total de ingresos).

- **Por el lado de los costes**, el componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los gastos de personal, que representan el 46,20% del total de costes concesionales. Le siguen, en orden decreciente a su relevancia, los costes asociados a los suministros, que representan el 15,60% sobre la estructura de costes, el coste de reparaciones y conservación (9,66%), el de servicios de profesionales independientes (7,14%), y el coste en concepto de promoción deportiva (5,83%). El resto de los costes se distribuyen en conceptos como gasto por compra de material deportivo, trabajadores deportivos contratados, tributos y primas de seguro, etc., que en su conjunto suponen un 15,57% del total.

Adicionalmente, los pliegos que rigen el contrato contemplan el supuesto de que el concesionario obtuviese un **resultado de explotación positivo**. En ese caso, el concesionario dejaría de percibir el ingreso procedente de la subvención pública y además está previsto que el reparto de dicho beneficio sea del 75% para la Administración y del 25% restante para el contratista.¹⁵

- Adicionalmente, y según se recoge en el estudio de viabilidad presentado, las partidas consideradas en la elaboración del modelo económico del escenario base (más probable según el Ayuntamiento de Barcelona) han sido estimadas incluyendo un IVA del 21%. De cara a efectuar el estudio económico-financiero del presente contrato, esta Oficina ha procedido a considerar todas las partidas excluyendo el mencionado impuesto, a fin de no desvirtuar el resultado y las conclusiones del análisis. En su respuesta a la solicitud de información adicional, recibida en fecha 11 de octubre de 2024, el Ayuntamiento de Barcelona formalmente facilitó un documento denominado “20241011_Escenario base CEM CAN TODA”, en el que se muestra su escenario base excluyendo el IVA de todas las partidas del modelo.

En definitiva, según la documentación aportada por el Institut Barcelona Esports, los ingresos del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio. En cuanto a los costes, la mayoría se considera fijos al no depender del nivel demanda del servicio.

A este respecto, el Institut Barcelona Esports, en su respuesta de fecha 26 de septiembre de 2024, proporcionó una clasificación de las partidas de gastos distinguiendo entre fijos y variables, con un mayor peso de los primeros. Además, como luego se analiza, esta Oficina ha considerado oportuno reconocer algunas partidas adicionales de las que también cabe considerar su carácter de costes fijos.

¹⁵ De conformidad con la información contenida en el estudio de viabilidad proporcionado por la Administración y cláusula 2.4 del PCAP.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

Para la estimación de la demanda, el organismo contratante ha llevado a cabo un estudio de mercado de la zona de influencia de la instalación deportiva. Asimismo, se han recopilado datos del histórico de demanda registrado por el centro en ejercicios anteriores, y se han efectuado encuestas a fin de conocer los hábitos deportivos de la población. Entre los aspectos considerados en la estimación de demanda se encuentran los siguientes:

- Demografía del distrito, incluyendo la evolución de la población, sus características y la renta disponible per cápita.
- Índice de práctica deportiva en la ciudad de Barcelona.
- Práctica deportiva en el distrito en el que se encuentra la instalación deportiva.
- Registros de la demanda del centro deportivo en años anteriores.

En base al análisis efectuado por el Ayuntamiento, se ha estimado una demanda potencial de 41.813 usuarios. Dado que la capacidad óptima del centro deportivo se sitúa en torno a los **6.000 abonados**, consiguiendo un 14,35% de la demanda potencial total ya se alcanzaría el **uso óptimo de las instalaciones** del CEM Can Toda.

A continuación, se muestran los datos relativos a la evolución del número de abonados en los últimos años y la comparación con los datos de población del Distrito de Gràcia, empleados ambos por el Institut Barcelona Esports en sus hipótesis de estimación de demanda:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Abonados CEM Can Toda	4.811	4.965	4.842	4.925	4.051	4.508	4.978	5.284
Población Distrito	120.918	121.347	121.005	121.798	123.614	123.276	121.915	122.928

Tabla 3: Demanda histórica de abonados y evolución población del Distrito

Teniendo en cuenta lo anterior, el procedimiento aplicado por el organismo contratante para estimar la posible demanda ha sido el siguiente:

- Se adopta el dato de población del distrito correspondiente al año 2023.
- Se calcula un incremento anual de la población del 0,24%, según el porcentaje de crecimiento medio de la población del Distrito calculado para el periodo 2016-2023.
- A partir de dato de población calculado para cada año, según el crecimiento referido del 0'24% anual, se utiliza la fórmula de Excel "pronóstico lineal" y se obtiene el número de abonados estimado para cada dato de población. Con este método se trata de determinar una evolución de abonados ligada a la evolución de la población a partir de los datos históricos.

- En base a los resultados obtenidos, se estima un incremento anual de abonados del 0,94%.

De esta forma, se trata de determinar una evolución de abonados ligada a la evolución de la población a partir de los datos históricos. En base a lo cual, y asumiendo su estabilidad mensual media, los datos de la estimación de **abonados** para los 3 años de contrato se muestran en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3
Estimación mensual abonados	5.306	5.370	5.434

Tabla 4: Estimación de la demanda mensual de abonados para todo el periodo concesional

Con respecto a los distintos tipos de abonos, la Administración ha tomado como base los datos históricos más actuales disponibles a fin de determinar el peso que cada uno de dichos tipos presenta sobre el total de abonos mensuales y, de esta forma, estimar la composición de la demanda mensual de abonos para el periodo contractual. En el Anexo II se muestra el desglose de la composición de la demanda mensual de abonos según la estimación realizada por el Ayuntamiento.

En cuanto al resto de actividades que conforman los servicios objeto del contrato, el Ayuntamiento de Barcelona ha efectuado las siguientes previsiones de demanda:

- Matrículas: las estimaciones relativas al volumen de inscripciones o matrículas efectuadas por el organismo contratante se muestran en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3
Estimación matrículas infantiles	4	14	14
Estimación matrículas adultos	18	50	50
Total	22	64	64

Tabla 5: Demanda prevista de matrículas para todo el periodo concesional

En la documentación incorporada en el expediente, la Administración no ha incluido justificación de la metodología empleada para la estimación del volumen de matrículas, que puede considerarse muy reducido. Sin embargo, dado que se trata de una partida con escaso importe sobre el total de ingresos concesionales (0,12%), se considera que su alteración no conllevaría diferencias significativas en los resultados del análisis de este proyecto concesional.

- Entradas: para la estimación de la demanda de venta de entradas puntuales para usuarios no abonados, el Ayuntamiento de Barcelona ha tomado como base la información disponible respecto a las entradas vendidas en el

ejercicio 2022, a la que se aplica el incremento anual calculado para el número de abonados (0,94%).¹⁶

- Alquiler pistas de pádel: al igual que en el caso de la demanda de entradas, para la estimación de los usuarios de pádel de la primera anualidad de contrato se adopta el número de usuarios registrados en el año 2022 y se estima un crecimiento del 0,94%.¹⁷
- Alquiler de las instalaciones de piscina al Club Natació Catalunya: según lo dispuesto en el PPT, se contempla que este Club disponga semanalmente de 134 horas de piscina/carriles. En el caso de la utilización de los carriles, se prevé un total de 103,25 horas semanales durante 40 semanas, mientras en relación con la utilización de la piscina, esta será de 30,75 horas/semana durante un total de 36 semanas.

De manera excepcional, para la primera anualidad de contrato se contempla el cierre de la piscina exterior durante un plazo de cinco meses para efectuar unos trabajos de reparación indispensables para su correcto funcionamiento, incluidos en la inversión contemplada en los pliegos.

- Organización de actividades deportivas (campus): en el caso de estas actividades, se ha adoptado la media de usuarios registrados durante el periodo 2021-2023, aplicando el ya mencionado incremento del 0,94%.¹⁸
- Actividades dirigidas y acuáticas: se parte de los usuarios registrados en 2023, a los que se le aplica el incremento de demanda de 0,94% para el primer año de contrato.
- Entrenadores personales, al igual que para las actividades dirigidas y acuáticas, se toma como base la demanda registrada en el año 2023 y se aplica el incremento del 0,94% para la primera anualidad de contrato.

En cuanto a los datos del histórico de demanda correspondientes a los servicios previamente enumerados (exceptuando los ingresos por alquiler de piscina al Club Natació Catalunya), en su respuesta de fecha 11 de octubre de 2024, el organismo contratante hace constar que no dispone de información fehaciente sobre dicha demanda histórica. Según indica en su escrito, los datos son introducidos directamente por el actual gestor de la instalación en un programa informático que es empleado con fines estadísticos, sin que sea posible para el Institut Barcelona Esports asegurar la coincidencia de los mismos con los datos

¹⁶ Para la determinación de la demanda del primer año de contrato (previsto en 2025), la Administración ha aplicado el mencionado incremento de 0,94% a la demanda de 2022, considerando los incrementos en el periodo que media entre este último dato disponible y la primera anualidad del contrato (2022-2025).

¹⁷ En el caso de la estimación de demanda de usuarios de pádel de la primera anualidad de contrato, el criterio seguido por la Administración es el previamente expuesto en relación con la demanda de entradas individuales.

¹⁸ Para la previsión de demanda de usuarios de actividades deportivas o campus del primer año de contrato, se ha considerado el incremento correspondiente al periodo 2023-2025.

de la contabilidad del centro. Asimismo, y respecto a la información empleada para la elaboración del estudio de viabilidad, señala que: *“Los datos utilizados para la realización del plan de viabilidad han sido extraídos directamente de la información económica de la instalación y, por lo tanto, son los que consideramos válidos al estar cotejados con la contabilidad auditada del actual concesionario”*.

Sin embargo, dado que la mayor parte de los ingresos de servicios provienen de los abonos (69,70%), suponiendo el resto de los ingresos variables del servicio conjuntamente un 16,21%, esta Oficina ha partido de las estimaciones de demanda facilitadas por el Institut Barcelona Esport, sin perjuicio de realizar los oportunos ajustes que serán detallados más adelante.

En relación con la **evolución esperada** de la demanda, a excepción del alquiler de las instalaciones de piscina, el organismo contratante ha considerado que el número de usuarios se incrementará **un 0,94%** a partir del primer año de contrato, siguiendo el criterio de la propia estimación inicial. En el caso de los alquileres de carriles y piscina al Club Natació Catalunya, el Ayuntamiento ha considerado una demanda constante durante todo el periodo concesional.

A continuación, se muestra la demanda estimada para cada tipo de servicio¹⁹:

Tipo de servicio	Demanda Año 1	Demanda Año 2	Demanda Año 3
Abonos (mensual / anual)	5.306 / 63.672	5.370 / 64.440	5.434 / 65.208
Matrículas	22	64	64
Entradas infantil y ancianos	4.734	4.778	4.823
Entradas de adultos	4.220	4.260	4.300
Alquiler pista de pádel	4.836	4.881	4.927
Alquiler piscina (horas/semana) ²⁰	134	134	134
Organización actividades deportivas (campus)	166	168	170
Actividades dirigidas y acuáticas ²¹	2.406	2.423	2.440
Servicio de entrenador personal	86	87	88

Tabla 6: Demanda prevista por tipología de servicios durante el periodo concesional

¹⁹ En el Anexo II se detalla la estimación de la demanda, por tipologías de servicio, para cada período en el que se prestan.

²⁰ El dato mostrado se refiere al número de horas demandadas a la semana en condiciones normales de funcionamiento. Sin embargo, es preciso señalar que, de acuerdo con la documentación incorporada al expediente, el Institut Barcelona Esports ha previsto una menor utilización de las instalaciones de piscina durante el primer año de contrato como consecuencia de la realización de obras. En total, se estima la no disponibilidad del recinto durante 17,5 horas/semana por un periodo de 20 semanas.

²¹ Los datos mostrados en relación con la demanda de las actividades dirigidas y acuáticas así como la correspondiente al servicio de entrenador personal son el resultado de ajustes efectuados por esta Oficina, los cuales serán detallados en apartados posteriores de este informe.

Tras el análisis realizado, se puede concluir que, tanto en lo referente al número de usuarios como a los servicios a prestar por el concesionario, el Institut Barcelona Esports debería contar con una información más detallada de las actividades que se realizan en las instalaciones de este centro deportivo.²² Sin perjuicio de ello y en sentido general, se considera que las previsiones realizadas han permitido llevar a cabo la evaluación objeto de este informe.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

Tal y como ha sido previamente señalado en el apartado “*Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto*” de este informe, las previsiones de ingresos formuladas por la Administración solicitante, han sido realizadas considerando las cuantías con un IVA del 21%. Por consiguiente, y con la finalidad de obtener los correspondientes importes de ingresos excluyendo el mencionado impuesto, desde esta Oficina se ha procedido a estimar las tarifas sin IVA que resultarían de aplicación a la demanda prevista.²³

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

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

Estos ingresos de origen privado se estiman a partir de las tarifas o precios determinados para los diferentes servicios, las cuales son aplicadas a la demanda prevista de cada uno de los mismos. Tal y como ha sido expuesto previamente, los ingresos por prestación de servicios se dividen en:

- Ingresos por usuarios abonados. Para el cálculo de estos ingresos se ha utilizado el número estimado de usuarios abonados de cada tipo, así como la tarifa disponible correspondiente a 2024 incrementada en un 2,53% para el primer año de contrato²⁴. El total de ingresos que se prevé que obtendrá el contratista derivado de este servicio es de 5.959.663,64 euros, que suponen el 69,70% de los ingresos totales de la concesión.
- Ingresos por las matrículas. Son estimados en función de la previsión de usuarios matriculados de cada tipo (infantil y adultos) y las tarifas disponibles correspondientes a 2024 incrementadas un 2,53% para el primer año de contrato para las que resultan unos precios (sin IVA) de 50,66 y 67,54 euros, respectivamente. El importe total de estos ingresos

²² Lo cual permitiría, no solo realizar una estimación más precisa de los parámetros de este proyecto, sino también garantizar un mejor control y seguimiento de la ejecución de este contrato y, por ende, de la prestación de este servicio público.

²³ En el Anexo III se detallan las tarifas (con y sin IVA) estimadas para cada tipo de servicio.

²⁴ Las tarifas aplicables se establecen en el Anexo 4 del PCAP.

para todo el periodo concesional asciende a 9.904,04 euros, un 0,12% de la estructura de ingresos.

- Ingresos por la venta de entradas. Estos ingresos se calculan teniendo en cuenta el número previsto de usuarios de cada tipo que harán uso de esta modalidad y las tarifas correspondientes a 2024 incrementadas en un 2,53% para el primer año de contrato, resultando 7,64 y 12,01 euros (sin IVA), respectivamente. El importe total de los ingresos por esta tipología de servicio asciende a 269.800,91 euros, representando el 3,16% de los ingresos concesionales.

- Ingresos por alquiler de espacios deportivos (pádel). Para la cuantificación del alquiler de las pistas de pádel, a la previsión de demanda se ha aplicado, al igual que en los casos anteriores, la tarifa disponible de 2024 incrementada en un 2,53% para el primer año de contrato, obteniendo con ello una tarifa estimada en 11,82 euros (sin IVA).

Adicionalmente, el Institut Barcelona Esports ha contemplado como parte de los ingresos procedentes del alquiler de las pistas de pádel, el correspondiente al cobro a los clientes de la luz de las pistas. Para la determinación de esta cuantía, se ha considerado la tarifa por este concepto relativa al año 2024, incrementada igualmente en un 2,53% para el primer año de contrato, resultando 3,53 euros (sin IVA).

Como resultado de lo anterior, el importe de estos ingresos es de 230.507,27 euros, suponiendo un 2,70% del total de ingresos de la concesión.

- Ingresos por la organización de actividades deportivas o campus. La estimación se ha efectuado a partir de la aplicación de un precio de 233,97 euros (sin IVA), estimado como ingreso medio, a la previsión de demanda del servicio. El importe total de los ingresos por organización de actividades deportivas es de 120.950,64 euros, representando un 1,41% sobre la estructura de ingresos del proyecto.

- Ingresos por la realización de cursos. Estos ingresos han sido calculados aplicando el precio unitario de cada modalidad de curso al número de usuarios previstos. Para la determinación de la tarifa a aplicar, la Administración ha tomado como base las correspondientes al ejercicio 2024, incrementadas en un 2,53% para el primer año de contrato.

El total de ingresos por la realización de cursos asciende a 746.530,79 euros, suponiendo el 8,73% sobre los ingresos totales de la concesión.

- Ingresos por los servicios de entrenador personal. La estimación de los ingresos por la prestación de servicios de entrenador personal se ha efectuado en base a la demanda estimada de dicho servicio a la que se

aplica la correspondiente tarifa de 31,82 euros. De esta manera, la cuantía de estos ingresos se prevé en 8.517,56 euros, representando el 0,10% sobre el total de ingresos concesionales.

- **Ingresos de carácter fijo derivado del alquiler de las instalaciones de piscina al Club Natació Catalunya.**

En cuanto a los ingresos por el alquiler de la piscina, su determinación se ha efectuado a partir de la previsión de horas semanales de utilización del espacio (tanto de los carriles como de la piscina), el número de semanas en las que se prevé se percibirán los ingresos, y las tarifas aprobadas (23,88 euros/hora por alquiler de carril y 108,57 euros/hora por alquiler de piscina, ambas sin IVA), con la aplicación de un 70% de descuento²⁵.

Asimismo, para el primer año de contrato, se ha previsto la no utilización de las instalaciones de piscina durante un total de 20 semanas a consecuencia de las obras de reparación indispensables para su correcto funcionamiento.

Por consiguiente, el total de estos ingresos asciende a 205.504,61 euros, representando un 2,40% de los ingresos concesionales.

- **Ingresos de carácter variable derivados de la aportación pública monetaria** (como importe máximo), representan el 6,00% de los ingresos totales de la concesión y están constituidos por la aportación monetaria realizada por el Institut Barcelona Esports, cuyos importes anuales, para el escenario base, se desglosan a continuación:

Anualidad	Aportación pública monetaria
Año 1	207.914,04
Año 2	169.941,92
Año 3	135.532,41
Total	513.388,37

Tabla 7: Desglose aportación pública monetaria

Tal y como ha sido señalado anteriormente, esta aportación constituye un máximo pudiendo reducirse, por un lado, en función del resultado de la licitación y, por otro, en base a los resultados reales que obtenga el contratista durante la vigencia de la concesión. Por consiguiente, podría ocurrir que, en escenarios optimistas, esta previsión de aportación para cubrir déficit fuese inferior o incluso llegase a ser cero.

Cabe destacar que, para la estimación de la aportación pública, la Administración ha considerado como componente de la estructura de costes una partida en concepto de “Beneficio del contratista”, cuantificada como el 4% de los ingresos de explotación previstos.

²⁵ Según la cláusula 5.4 del PPT, como parte del programa básico de promoción deportiva, el futuro concesionario deberá aplicar un descuento del 70% sobre la tarifa aprobada para alquiler de carril y piscina en el Club Natació Catalunya.

- **Ingreso de carácter fijo derivado de la aportación pública no monetaria por bonificación del IBI**, cuantificados en 250.109,84 euros (2,93% del total de ingresos del contrato). Se trata de ingresos de carácter público que presentan su contrapartida en la estructura de costes, teniendo por tanto efecto neto en el modelo económico del proyecto concesional.
- **Otros ingresos fijos**, estimados en base a datos históricos disponibles, suponen el 2,75% del total de ingresos de la concesión, ascendiendo a un total de 235.485,19 euros para todo el periodo concesional.

Otros ingresos	Año 1
Canon bar, tienda, bien salud	15.190,94
Publicidad empresas	6.315,03
Servicios varios	45.126,18
Venta de material	9.165,57
Total	75.797,72

Tabla 8: Desglose de la partida "Otros Ingresos" para el año base

En relación con la **evolución esperada** de los ingresos a lo largo de la vigencia de la concesión, se puede observar lo siguiente:

- Respecto a los ingresos por la demanda del servicio, y como ha sido mencionado anteriormente, la Administración ha estimado un incremento de la demanda de un 0,94% anual a lo largo de todo el periodo concesional, siguiendo el criterio de la proyección histórica de abonados y su correlación con crecimiento de la población, utilizado para calcular el número de abonados para el período inicial de la concesión. Excepcionalmente, en el caso de los ingresos procedentes del alquiler de las instalaciones de piscina, como ha sido indicado, el Institut Barcelona Esports ha previsto el cierre de la instalación en el primer año de contrato durante un periodo de 20 semanas por la realización de obras. A partir del segundo año de contrato se ha previsto la total disponibilidad de la instalación, manteniéndose constante la demanda estimada en el segundo año para la tercera anualidad.

Por otro lado, sobre la tarifa inicial se ha previsto un incremento de estos servicios del 2,53% anual durante la vigencia del contrato, en base a la media de incrementos de tarifas de abonados registrados durante el periodo 2021-2024.

- Respecto a los ingresos procedentes de la aportación pública, su importe anual se corresponde con la estimación efectuada por el organismo contratante como necesaria para cubrir el déficit previsto del servicio en cada una de las anualidades.

A estos efectos, hay que señalar que el Institut Barcelona Esports había calculado la aportación monetaria al déficit de explotación a partir del

escenario previsto como más probable, considerando la inclusión del IVA en las partidas de ingresos y costes.

Como luego se analiza en el escenario base ajustado por esta Oficina, que se refleja en el epígrafe 5.2 de este Informe, al calcular el modelo económico excluyendo el IVA, la aportación monetaria máxima no resulta suficiente para cubrir el déficit de explotación. Esto sucede porque la aplicación del IVA a las partidas de ingresos genera un mayor incremento en su importe que el que se produce en las partidas de inversión y costes, al existir en ellas algunos conceptos que no se encuentran grabados por este impuesto, como es el caso de los gastos de personal.

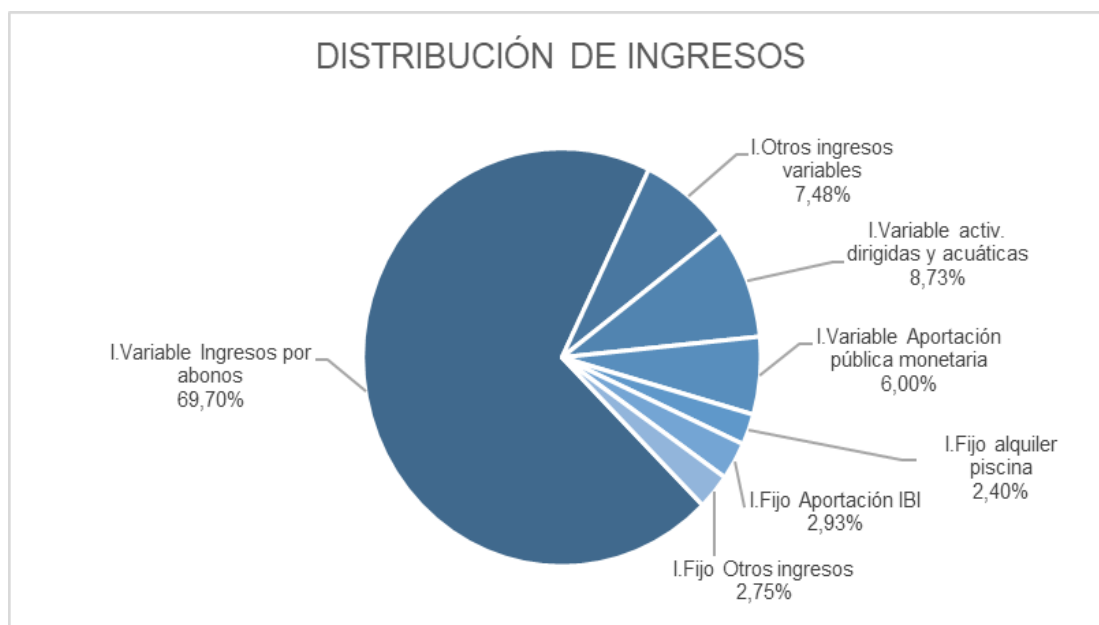
- Respecto a otros ingresos, el Ayuntamiento de Barcelona ha previsto su evolución en base a un incremento anual del 2,53%, similar al incremento medio registrado de las tarifas de abonos en el periodo 2021-2023. Adicionalmente, y en lo que respecta a los ingresos *“publicidad empresas”*, *“servicios varios”*²⁶ y *“venta de material”*, el Institut Barcelona Esports ha contemplado en sus estimaciones la posible evolución del número de abonados en los 3 años de contrato.

Considerando lo anterior, los ingresos totales que obtendrá el concesionario durante los 3 años de duración de la concesión, conforme a las estimaciones de la Administración solicitante, se recogen en la tabla y gráfico siguientes:

²⁶ Dentro de la partida “servicios varios” se incluyen servicios como alquiler de taquillas, masajes y asesoramiento nutricional.

%	TOTAL	INGRESOS €	Carácter	Año 1	Año 2	Año 3
100,00%	8.550.362,85	Ingresos Previstos		2.788.288,09	2.850.006,66	2.912.068,10
91,92%	7.859.263,22	Ingresos Variables		2.566.517,44	2.618.438,36	2.674.307,42
69,70%	5.959.663,64	Ingresos por abonos	Privado	1.913.816,64	1.985.714,79	2.060.132,21
0,12%	9.904,04	Ingresos por matrícula	Privado	1.418,42	4.189,81	4.295,81
3,16%	269.800,91	Ingresos por entradas	Privado	86.864,55	89.892,10	93.044,26
2,70%	230.507,27	Ingresos por alquiler pista de pádel	Privado	74.218,61	76.805,16	79.483,50
1,41%	120.950,64	Ingresos por actividades deportivas (campus)	Privado	38.838,51	40.300,56	41.811,57
8,73%	746.530,79	Ingresos por actividades dirigidas y acuáticas	Privado	240.710,31	248.756,09	257.064,39
0,10%	8.517,56	Ingresos por entrenadores personales	Privado	2.736,36	2.837,93	2.943,27
6,00%	513.388,37	Aportación pública monetaria	Público	207.914,04	169.941,92	135.532,41
8,08%	691.099,63	Ingresos Fijos		221.770,65	231.568,30	237.760,68
2,40%	205.504,61	Ingresos por alquiler piscina	Público	64.248,37	69.745,31	71.510,93
2,75%	235.485,18	Otros ingresos	Privado	75.797,72	78.463,94	81.223,52
2,93%	250.109,84	Ingreso aportación IBI	Público	81.724,56	83.359,05	85.026,23

Tabla 9: Ingresos totales del concesionario



Gráfica 1: Distribución de ingresos del concesionario

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, y sin perjuicio de las correcciones y ajustes que serán indicados en apartados posteriores, esta Oficina considera

suficiente la información de partida proporcionada por el organismo contratante para elaborar el estudio económico.

3. Estimación de inversiones

A partir del análisis de la documentación que compone el expediente, se observa que el proyecto de concesión requiere la realización de inversiones por parte del concesionario de cara a la mejora de las instalaciones en las que se prestará el servicio. De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato, se prevé que el concesionario realice una inversión inicial por importe total de 309.917,36 euros (sin IVA).

En cuanto a la depreciación de los activos, la Administración considera una amortización anual lineal a lo largo del periodo concesional, sin prever la existencia de valor residual al finalizar el contrato.

Respecto a la reversión de los activos, la cláusula 24 del PCAP señala que, finalizada la concesión, el servicio revertirá en el Institut Barcelona Esports, debiendo la concesionaria entregar los bienes en estado de conservación y funcionamiento adecuados.

4. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** Tal y como ha sido mencionado en apartados anteriores del presente documento, se trata de la partida más representativa en la estructura de costes, ascendiendo a 4.044.544,36 euros (46,20% del total de costes del contrato). Según lo indicado en el estudio de viabilidad, los costes salariales incluidos en esta partida se corresponden con las siguientes categorías:
 - Personal de estructura: compuesto por el gerente, personal administrativo y de recepción, personal de mantenimiento y limpieza, así como técnicos de cursos, fitness y socorristas. Con el fin de estimar esta partida, el Institut Barcelona Esports contratante ha tomado como referencia el *VIII Convenio colectivo de trabajo del Sector de los Clubes de Natación de Catalunya para los años 2023-2025*. Se trata de una partida de naturaleza fija, al no depender directamente de la demanda de los servicios, representando un 44,60% sobre el total de costes concesionales.
 - Personal para la organización de las actividades deportivas o personal del campus: dependiente del número de participantes en las diferentes actividades de campus que se organizan durante el verano, presentando por consiguiente naturaleza variable (0,71% sobre el total de costes).

Adicionalmente, el organismo contratante ha estimado una partida en concepto de “Otros gastos sociales”, por importe de 77.159,94 euros y un peso de 0,88% sobre el total de costes del contrato.

- **Costes de suministros:** cuantificados en 1.366.250,19 euros y representan el 15,60% sobre la estructura de costes previstas del proyecto concesional, teniendo carácter fijo.
- Coste de **reparaciones y conservación:** los que suponen el 9,66% sobre la estructura de costes, por importe de 845.653,50 euros y naturaleza fija.
- **Coste de servicios profesionales:** cuantificados en 625.285,22 euros (7,14% del total de costes del proyecto). Esta partida de gasto, de naturaleza fija, corresponde a los honorarios de economistas, abogados, auditores, notarios, entre otros, que prestarán sus servicios al gestor de las instalaciones²⁷.
- Coste en concepto de **promoción deportiva.** De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato objeto de análisis, el futuro concesionario deberá destinar un total de 510.000 euros (170.000 euros anuales) a la promoción deportiva del Club Natació Catalunya para la promoción de la natación y waterpolo en la ciudad, representando el 5,83% sobre el total de costes de la concesión, y de naturaleza fija.
- Coste en concepto de **canon variable** a abonar por el concesionario a la Administración: estimado como el 2% anual sobre los ingresos por abonos, y cuyo importe se cifra en 119.193,27 euros, suponiendo el 1,36% sobre la estructura de costes.²⁸
- **Gastos generales:** cuantificados como el 3% de los ingresos de explotación, estos gastos alcanzan un importe total de 233.605,94 euros para toda la vigencia del contrato, y representan el 2,67% sobre el total de costes.
- Resto de partidas de costes, por importe total de 1.010.757,85 euros (11,54% de los costes totales), entre las que se encuentran el gasto por compra de material deportivo, trabajadores deportivos contratados, tributos y primas de seguro.

Cabe señalar, en relación con estos otros costes, que el organismo contratante ha incluido una partida de gasto en concepto de “*pérdidas por deterioro y variación de provisiones comerciales*”, en la que se incluyen las pérdidas por recibos incobrables. Según la respuesta al requerimiento de información adicional, recibida en fecha 26 de septiembre de 2024, dicha

²⁷ Información proporcionada por la Administración contratante en su respuesta al requerimiento de información adicional recibida el 26 de septiembre de 2024.

²⁸ Cláusula 2.3 del PCAP.

partida “(.) se cuantifica a partir de los datos históricos, el porcentaje de recibos que se presentan a los abonados y usuarios y que resultan incobrables, temporalmente y/o definitivamente (...)”.²⁹

Adicionalmente, el Institut Barcelona Esports ha incorporado en la estructura de costes del modelo económico una partida en concepto de **beneficio del contratista** o beneficio industrial, cuyo importe podrá ser, como máximo, el 4% sobre el total de ingresos de explotación (excluyendo la aportación pública monetaria). Asimismo, ha contemplado también los costes de financiación y la amortización de inversiones³⁰. Estas partidas no han sido incluidas por esta Oficina en el estudio del proyecto como parte de los costes para determinar los flujos de caja, con el fin de valorar adecuadamente el resultado de explotación del proyecto concesional.

En cuanto a la **evolución esperada** de los costes, del análisis de la documentación incorporada al expediente, se observa lo siguiente:

- Con respecto a los gastos de personal, ha efectuado la siguiente distinción:
 - Costes de personal de estructura: según se recoge en el estudio de viabilidad incorporado al expediente: “(...) en los grupos 1 y 2 se aplica el incremento anual promedio de las tablas salariales. En el resto de grupos se aplica un incremento anual del 2’53% equivalente al promedio de tarifas, porque los incrementos reflejados en las tablas salariales son consecuencia de decisiones políticas de incremento del salario mínimo interprofesional. Previsiblemente, en el período del presente contrato los incrementos salariales alcanzarán como máximo el IPC”.

En esta línea, la Administración ha estimado el consiguiente incremento anual³¹ en función del grupo profesional en cuestión:

²⁹ La inclusión de esta partida dentro de la estructura de costes resultaría, a juicio de esta Oficina, en una minoración de la posible transferencia del riesgo operacional al futuro contratista, por cuanto la posibilidad de insolvencia de los deudores forma parte del propio riesgo de explotación que ha de asumir el gestor del servicio.

³⁰ Como después se analizará con más detalle, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

³¹ En base a los incrementos indicados en el convenio laboral de aplicación, esta Oficina ha procedido a recalcular y ajustar el coste de personal de estructura, como se indicará más adelante en el presente informe.

Grupo	Incremento anual s/ Administración
Grupo 1	1,50%
Grupo 2	2,25%
Grupo 3	2,53%
Grupo 4	2,53%
Grupo 5	2,53%

Tabla 10: Incrementos salariales aplicados por la Administración contratante en el escenario base

- Coste de personal para la organización de actividades, estimado por el Institut Barcelona Esports en función de la previsión de ingresos anuales procedentes de este servicio en base a una ratio del 32% en el caso de los sueldos, y del 33% en concepto de coste de seguridad social sobre dichos sueldos.
- Con respecto a los costes por compra de material deportivo, reparaciones y conservación, servicios de profesionales independientes, servicios bancarios, publicidad, pérdidas por deterioro, trabajadores deportivos contratados, y otros gastos de explotación, dado que su estimación se ha efectuado a partir de ratios aplicados a los ingresos de explotación previstos³², su evolución durante la vigencia del contrato estará condicionada por la propia evolución de dichos ingresos.
- En relación al canon a pagar por el contratista, su evolución dependerá de los ingresos por abonos que sean percibidos, al definirse como un porcentaje sobre tales ingresos.
- Con respecto a las restantes partidas de costes, se ha previsto que se incrementarán en un 2,53% anual, conforme a la evolución de precios esperada.

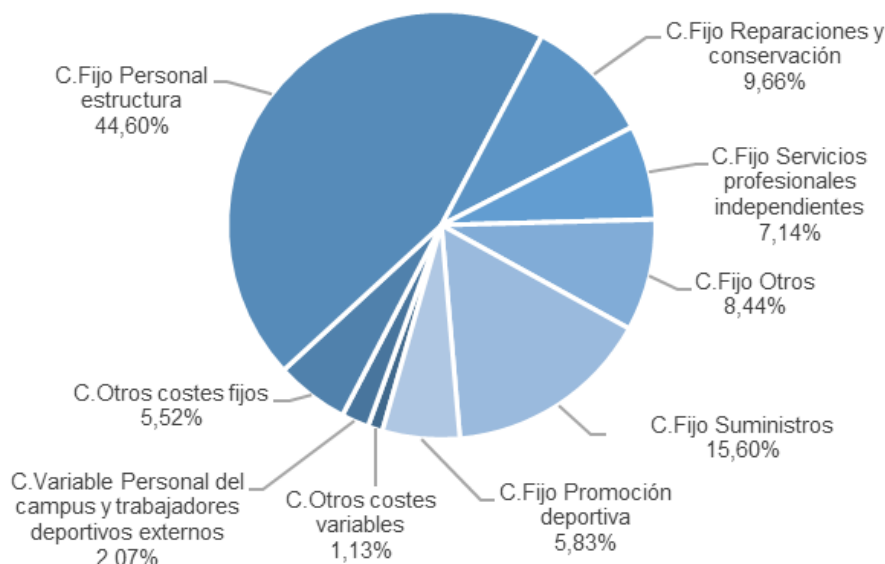
La distribución de costes totales a lo largo de la concesión se muestra en la tabla y gráfico siguientes:

³² Respecto a los trabajadores deportivos contratados, se distingue entre el personal para la organización de actividades deportivas u organización del campus, y los monitores externos. En el caso de los primeros, su estimación se ha efectuado a partir de la aplicación de una ratio del 35,98% a los ingresos procedentes de esta actividad, mientras para los segundos se ha empleado una ratio del 0,71% sobre los ingresos de explotación estimados.

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3
100,00%	8.755.290,34	Costes Previstos	2.847.138,45	2.918.418,88	2.989.733,01
3,20%	280.284,73	Costes Variables	89.991,74	93.404,88	96.888,12
0,53%	46.832,09	Personal del campus	15.038,27	15.604,38	16.189,44
0,18%	15.454,59	S. Social Personal del campus	4.962,63	5.149,45	5.342,52
1,36%	119.193,27	Canon	38.276,33	39.714,30	41.202,64
1,13%	98.804,78	Trabajadores deportivos externos	31.714,51	32.936,75	34.153,52
96,80%	8.475.005,61	Costes Fijos	2.757.146,71	2.825.014,00	2.892.844,89
44,60%	3.905.097,74	Personal estructura y SS	1.276.008,93	1.301.529,11	1.327.559,69
0,88%	77.159,94	Otros gastos sociales	25.080,10	25.714,63	26.365,21
9,66%	845.653,50	Reparaciones y conservación	271.353,34	282.002,24	292.297,93
7,14%	625.285,22	Servicios profesionales independientes	200.641,55	208.515,46	216.128,21
0,65%	56.532,64	Servicios bancarios	18.140,20	18.852,08	19.540,36
0,05%	4.672,12	Publicidad	1.499,19	1.558,02	1.614,91
2,19%	191.556,87	Otros	61.466,78	63.878,96	66.211,13
0,50%	43.526,83	Arrendamientos	14.147,98	14.505,93	14.872,93
1,87%	163.912,85	Primas de seguros	53.278,31	54.626,25	56.008,29
0,19%	16.361,26	Tributos	5.318,07	5.452,62	5.590,57
15,60%	1.366.250,19	Suministros	444.075,34	455.332,46	466.842,39
5,83%	510.000,00	Promoción deportiva	170.000,00	170.000,00	170.000,00
2,86%	250.109,84	IBI	81.724,56	83.359,05	85.026,23
2,67%	233.605,94	Gastos generales	74.959,49	77.901,17	80.745,28
0,89%	77.868,64	Compras de material deportivo	24.986,50	25.967,06	26.915,09
1,23%	107.412,01	Pérdidas por deterioro	34.466,37	35.818,96	37.126,68

Tabla 11: Gastos totales del concesionario

DISTRIBUCIÓN DE COSTES



Gráfica 2: Distribución de costes del concesionario

En base a la información facilitada, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por el Institut Barcelona Esports para elaborar el estudio económico.

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

En este apartado se va a estudiar el escenario base que el organismo contratante ha considerado el más probable bajo las hipótesis que se detallan, después se realizará un análisis crítico del escenario base planteado y, finalmente, se llevará a cabo un análisis de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base

Este Escenario Base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el Institut Barcelona Esports, cuyas características e hipótesis, que ya han sido mencionadas en su mayor parte, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 3 años, sin posibilidad de prórroga.
- El contrato no se divide en lotes.
- En el estudio de viabilidad y el PCAP el organismo contratante ha incluido, en todas las partidas el valor correspondiente a un 21% de IVA³³.

³³ En su respuesta a la solicitud de información adicional, recibida en fecha 11 de octubre de 2024, el Ayuntamiento proporcionó, formalmente y a requerimiento de esta Oficina, un

- El proyecto concesional prevé la realización de inversiones en el momento inicial por parte del concesionario por importe de 309.917,36 euros (sin IVA) para la mejora de las instalaciones.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a cada una de las tipologías de usuarios de los servicios ofertados.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando los registros históricos disponibles.
- La aportación pública monetaria es un ingreso variable para el concesionario y tiene carácter de máxima, calculada en el escenario base por la diferencia entre los costes totales (incluida la retribución de la gestión al concesionario y los gastos financieros) e ingresos por prestación de servicios.³⁴
- En relación con la evolución esperada de la demanda, el Ayuntamiento de Barcelona ha establecido que el número de usuarios, a excepción del relativo a los ingresos procedentes de los alquileres de piscina, se incrementará un 0,94% anual de manera constante a lo largo de la vigencia de la concesión.
- En el caso del alquiler de las instalaciones de piscina, el Institut Barcelona Esports ha considerado una menor demanda durante el primer año de contrato a consecuencia de la realización de trabajos de reparación indispensables para su correcto funcionamiento. Para el segundo año de contrato, se ha previsto la total disponibilidad de la instalación, manteniéndose constante la demanda estimada en el segundo año para la tercera anualidad.
- En cuanto a las tarifas del servicio, se ha previsto un incremento anual del 2,53% para todo el periodo concesional.
- La partida de ingresos con mayor peso en el conjunto de los ingresos variables por demanda corresponde a los abonos.
- Se ha previsto una aportación pública no monetaria consistente en la bonificación del IBI en un 95%.
- La partida “Otros ingresos” engloba posibles ingresos accesorios a percibir por el concesionario derivados, entre otros, de la publicidad, venta de material y alquiler de espacios de bar.

documento denominado “20241011_Escenario base CEM CAN TODA”, en el que se recoge dicho escenario excluyendo el IVA de las partidas del modelo, que sirvió para elaborar el escenario base ajustado, añadiendo el resto de los aspectos necesarios que se detallan en el apartado siguiente de este informe, referido al “Análisis crítico del escenario base”.

³⁴ Como ha sido mencionado previamente, la Administración contratante ha estimado la aportación monetaria máxima necesaria para cubrir el déficit de explotación en un escenario considerando las partidas económicas con IVA.

- El componente económico más importante de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan un 46,20%, de los cuales un 45,48% presenta naturaleza fija en relación con la demanda.
- Se establece un canon a pagar por el futuro concesionario de un 2% anual sobre los ingresos por abonos.
- Se establece una retribución a la gestión del 75% para la Administración y del 25% para el concesionario, en caso de que la instalación no necesitase en alguna anualidad ninguna subvención para su funcionamiento y se obtuviesen resultados positivos.
- La previsión de incremento de costes varía en función de distintos índices contemplados para cada categoría.

5.2. Análisis crítico del escenario base

Tomando en consideración las anteriores premisas, esta Oficina ha considerado oportuno **ajustar** el escenario base planteado por el organismo contratante conforme a las siguientes hipótesis:

- Consideración de todas las partidas excluyendo el IVA, a fin de no desvirtuar el resultado y las conclusiones del análisis.
- El Ayuntamiento de Barcelona ha incluido como parte de la estructura de costes del proyecto los gastos financieros asociados al préstamo que prevé podría obtener el futuro contratista. Desde esta Oficina se ha procedido a excluir esta partida del modelo económico del contrato.
- Asimismo, la Administración ha considerado como parte de la estructura de costes un beneficio del contratista o beneficio industrial, cuantificado como el 4% de los ingresos de explotación descontada la aportación monetaria. Esta partida de coste ha sido excluida por esta Oficina del modelo económico del contrato con el fin de valorar adecuadamente el resultado de explotación del proyecto concesional.
- Adicionalmente, y en relación con los ingresos por actividades dirigidas y acuáticas, y por el servicio de entrenador personal, el Institut Barcelona Esports ha estimado la demanda del primer año de contrato (previsiblemente 2025) tomando como base los usuarios del servicio registrados en 2023 y aplicando un incremento del 0,94% correspondiente a una única anualidad. Desde esta Oficina se ha procedido a ajustar la estimación de estos ingresos actualizando la demanda para la primera anualidad de contrato, considerando el correspondiente incremento durante todo el periodo que media entre dicho año y el adoptado como base para las estimaciones por la Administración, esto es 2023-2025.

- Con respecto a la estimación de los gastos de personal, el convenio laboral aplicable establece los siguientes incrementos, que resulta oportuno incorporar en el modelo económico del contrato:

Grupo	2024	2025
Grupo 1	2,0%	1,0%
Grupo 2	2,5%	2,0%
Grupo 3	5,0%	4,5%
Grupo 4	6,0%	4,5%
Grupo 5	6,0%	4,5%

Tabla 12: Incrementos retributivos para los años 2023, 2024 y 2025 de conformidad con el VIII Convenio Colectivo Clubs de Natación de Catalunya (79001305011995)

Asimismo, y según lo indicado en el Convenio mencionado anteriormente, con efectos a partir del 1 de enero de 2026, se aplicará un incremento del 2% sobre las tablas salariales del año 2025.

A la vista de lo anterior, esta Oficina ha considerado oportuno ajustar la estimación del gasto de personal de estructura en base a los incrementos que, según el convenio laboral aplicable, corresponden a cada uno de los grupos profesionales durante el periodo de vigencia del contrato.

- Por último, se ha incluido la aportación pública no monetaria tanto en la estructura de ingresos como en la estructura de costes concesionales.
- Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. De acuerdo con dicho precepto, la tasa de descuento aplicable será del 5,16%.

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

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24
3,30	3,36	3,28	3,07	3,00	2,96
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,16%

Tabla 13. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

El detalle de la estructura de ingresos y de la estructura de costes del modelo puede consultarse en el Anexo IV y V, respectivamente.

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 3 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en las siguientes tablas:

%	TOTAL	RENTABILIDAD		1	2	3
100,00%	8.550.362,85	Ingresos Previstos	0,00	2.788.288,09	2.850.006,66	2.912.068,10
91,92%	7.859.263,22	Ingresos Variables	0,00	2.566.517,44	2.618.438,36	2.674.307,42
8,08%	691.099,63	Ingresos Fijos	0,00	221.770,65	231.568,30	237.760,68
100,00%	-8.755.290,34	Costes Previstos	0,00	-2.847.138,45	-2.918.418,88	-2.989.733,01
3,20%	-280.284,73	Costes Variables	0,00	-89.991,74	-93.404,88	-96.888,12
96,80%	-8.475.005,61	Costes Fijos	0,00	-2.757.146,71	-2.825.014,00	-2.892.844,89
	-204.927,49	Resultado operativo	0,00	-58.850,36	-68.412,22	-77.664,91
-2,40%		Rentabilidad operativa		-2,11%	-2,40%	-2,67%
	-309.917,36	Amortización	0,00	-103.305,79	-103.305,79	-103.305,79
	-514.844,85	Resultado Operativo Neto	0,00	-162.156,15	-171.718,01	-180.970,69
-6,02%		Rentabilidad Operativa Neta		-5,82%	-6,03%	-6,21%
Tasa de Descuento:		5,16%				
	-204.927,49	Flujos de caja Operativos	0,00	-58.850,36	-68.412,22	-77.664,91
	-309.917,36	Inversiones	-309.917,36	0,00	0,00	0,00
	-514.844,85	Flujos de Caja con inversión	-309.917,36	-58.850,36	-68.412,22	-77.664,91
	-494.527,37	Flujos de Caja Descontados	-309.917,36	-55.962,69	-61.863,22	-66.784,10
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-309.917,36	-365.880,05	-427.743,27	-494.527,37

Tabla 14: Escenario Base Ajustado

-204.927,49	RESULTADO OPERATIVO
-2,40%	RENTABILIDAD OPERATIVA
-494.527,37	VAN
-	PAY-BACK DESCONTADO
-6,02%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
-	TIR

Tabla 15: Resultados del Escenario Base Ajustado

Como se puede observar en la tabla anterior, en el escenario base ajustado el proyecto concesional **no resultaría viable financieramente** en sus 3 años de duración. En todos y cada uno de los años de ejecución del contrato se obtiene **una rentabilidad operativa negativa**, lo que en consecuencia **no permite la recuperación de las inversiones previstas en el proyecto**.

6. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto

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

Como ha sido expuesto en apartados anteriores de este informe, en la elaboración del estudio económico del proyecto concesional el organismo contratante incorporó, tanto en los ingresos como en los costes, el impuesto sobre el valor añadido en las correspondientes partidas. En este escenario en el que se considera la inclusión de un 21% de IVA, el Institut Barcelona Esports estimó una aportación monetaria (en concepto de subvención máxima) para hacer frente al déficit de explotación del servicio y garantizar el equilibrio económico-financiero del proyecto. Sin embargo, al efectuar **la exclusión de dicho impuesto** del modelo económico se observa que el mismo arroja una rentabilidad negativa.

Por otra parte, el ajuste realizado por esta Oficina en relación con una **adecuada aplicación del convenio colectivo** incrementa de forma relevante el nivel de costes de personal que deben ser asumidos por el concesionario.

Como consecuencia de lo anterior, el análisis económico-financiero llevado a cabo muestra que el contrato resulta inviable desde el punto de vista económico financiero. El concesionario **sufiría pérdidas operativas todos los años**, por lo que además **le resultaría imposible recuperar la inversión inicial** establecida en pliegos durante los 3 años de vigencia del contrato.

Por consiguiente, y conforme a la información facilitada en el expediente, se debe concluir que el contrato de concesión, en las condiciones en las que se plantea, **no resultaría financieramente sostenible.**

La falta de sostenibilidad financiera supera y naturalmente hace innecesaria la realización del análisis de la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Institut Barcelona Esports, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de concesión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal Can Toda*”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- Respecto a la documentación aportada y a las estimaciones tanto de inversiones como de ingresos y de costes, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, **se considera que han sido suficientes** para realizar el presente informe preceptivo de evaluación básica, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.

A pesar de ello, se necesario señalar las debilidades encontradas respecto a la falta e inconsistencia de datos de demanda histórica de los servicios objeto de este contrato. Contar con información detallada de los elementos con los que se desarrolla y ejecuta cualquier contrato público permite no sólo planificar y elaborar adecuadamente los nuevos proyectos de contratación, sino también, y en primer lugar, garantizar un mejor control y seguimiento del cumplimiento del propio contrato y, por ende, de la prestación del servicio público de que se trate.

- De los análisis realizados del escenario base, considerado por el organismo solicitante del informe como el más probable en el que se desarrollará el contrato, una vez realizados los ajustes necesarios a juicio de esta Oficina, se concluye que **el proyecto concesional presentado no resulta sostenible financieramente**. El resultado operativo estimado del contrato resulta negativo en todos y cada uno de los tres años que componen la duración prevista del contrato. Por ello, tampoco resulta posible recuperar las inversiones establecidas en el proyecto.
- Como consecuencia de lo anterior, se recomienda **revisar la planificación del contrato**, en particular sus parámetros económico-financieros, con el fin de establecer un mayor nivel de ingresos y/o un menor volumen de costes que permitan alcanzar un margen o rentabilidad razonable para el concesionario, de forma equilibrada con la transferencia de riesgo operacional que deba asumir en la ejecución del contrato.

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN D ESTA OFICINA

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 20 de junio de 2024
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Informe de necesidad e idoneidad del contrato de concesión.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato, acompañado de sus anexos.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
2. Documentación adicional facilitada el día 26 de septiembre de 2024
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Memoria explicativa del proyecto corregida.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiera corregido.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, acompañado de sus anexos.
Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios, corregida.
3. Documentación adicional facilitada el día 11 de octubre de 2024
 - Informe de necesidad e idoneidad del contrato de concesión.
 - Memoria explicativa del proyecto corregida.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiera corregido.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato, acompañado de sus anexos.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
 - Hoja de cálculo de datos históricos de demanda
 - Documento escenario base sin IVA.
 - Escrito explicativo de las modificaciones introducidas.

ANEXO II. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA POR TIPOLOGÍA DE SERVICIOS.

Composición de la demanda mensual de abonos:

Tipología de abonos	Peso	Año 1	Año 2	Año 3
Abonados con cuota cero (menores de 7 años o con suspensión temporal)	17,12%	908	919	930
Abonado 7 a 17 años	2,39%	127	128	130
Abonado 18 a 64 años	16,49%	876	886	896
Abonado 18 a 64 años desempleado	4,26%	226	229	231
Abonado más 64 años	11,27%	598	605	612
Abonado con cuota de fidelización	20,79%	1.103	1.116	1.130
Abonado con cuota fin de semana	1,79%	95	96	97
Abonado con tarjeta rosa	6,27%	333	337	341
Abonados con discapacidad	6,23%	330	334	338
Abonado antiguo socio anterior 2005	6,79%	360	365	369
Abonado antiguo socio posterior 2005	1,25%	66	67	68
Abonado con cuota mañana o tarde	4,06%	215	218	221
Abonados con cuota de mantenimiento	1,00%	53	54	55
Abonados con cuota stand by	0,30%	16	16	16
TOTAL	100%	5.306	5.370	5.434

Composición de la demanda de matrículas:

Tipología	Año 1	Año 2	Año 3
Matrículas infantiles	4	14	14
Matrículas de adultos	18	50	50
TOTAL	22	64	64

Composición de la demanda de entradas:

Tipología	Año 1	Año 2	Año 3
Entrada puntual infantil y ancianos	4.734	4.778	4.823
Entrada puntual adultos	4.220	4.260	4.300
TOTAL	8.954	9.038	9.123

Composición de la demanda de alquiler de pistas de pádel:

Tipología	Año 1	Año 2	Año 3
Estimación de usuarios de pista	4.836	4.881	4.927
Estimación de usuarios de luz de pista	4.836	4.881	4.927

Composición de la demanda de alquiler de carriles de piscina

	Año 1	Año 2	Año 3
Horas de utilización carril	103,25	103,25	103,25
Horas de no utilización del carril por obras	15	0	0
Horas de utilización piscina para entrenamiento	18,25	18,25	18,25
Horas de no utilización de la piscina por obras	2,5	0	0
Horas de utilización piscina para competición	12,5	12,5	12,5
Semanas de utilización del carril	40	40	40
Semanas de competición	36	36	36
Semanas de no utilización	20	0	0

Composición de la demanda de actividades dirigidas (Campus)

Tipología	Año 1	Año 2	Año 3
Estimación de usuarios	166	168	170

Composición de la demanda de actividades dirigidas y acuáticas

Tipología	Año 1	Año 2	Año 3
Yoga abonados	19	19	19
Yoga no abonados	3	3	3
Taekwondo niños abonado	26	26	26
Taekwondo niños no abonado	5	5	5
Taekwondo adultos abonado	6	6	6
Taekwondo adultos no abonado	7	7	7
Aiguagim 1 día abonado (trim.)	17	17	17
Aiguagim 1 día no abonado (trim.)	25	25	25
Aiguagim 2 días abonado (trim.)	47	47	47
Aiguagim 2 días no abonado (trim.)	41	41	41
Aiguasuuau 2 días abonado (trim.)	7	7	7
Aiguasuuau 2 días no abonado (trim.)	5	5	5
Aiguagim julio abonado	29	29	29
Aiguagim julio no abonado	31	31	31
Bebé julio abonado	14	14	14
Bebé julio no abonado	15	15	15
Pequeño julio abonado	34	34	34
Pequeño julio no abonado	55	56	57
Niño julio abonado	29	29	29
Niño julio no abonado	71	72	73
Adulto julio abonado	14	14	14

Tipología	Año 1	Año 2	Año 3
Adulto julio no abonado	39	39	39
Bebé 1 día abonado (trim.)	9	9	9
Bebé 1 día no abonado (trim.)	17	17	17
Pequeño 1 día abonado (trim.)	17	17	17
Pequeño 1 día no abonado (trim.)	20	20	20
Pequeño 2 días abonado (trim.)	17	17	17
Pequeño 2 días no abonado (trim.)	17	17	17
Niño 1 día abonado (trim.)	23	23	23
Niño 1 día no abonado (trim.)	39	39	39
Niño 2 días abonado (trim.)	14	14	14
Niño 2 días no abonado (trim.)	25	25	25
Joven 2 días abonado (trim.)	5	5	5
Joven 2 días no abonado (trim.)	10	10	10
Adulto 1 día abonado (trim.)	7	7	7
Adulto 1 día no abonado (trim.)	11	11	11
Adulto 2 días abonado (trim.)	3	3	3
Adulto 2 días no abonado (trim.)	14	14	14
Gente mayor 1 día abonado (trim.)	6	6	6
Gente mayor 1 día no abonado (trim.)	4	4	4
Gente mayor 2 días abonado (trim.)	7	7	7
Gente mayor 2 días no abonado (trim.)	4	4	4
Educación infantil 3-5 (trim.)	353	356	359
Primaria	1.078	1.088	1.098
Secundaria	167	169	171
TOTAL	2.406	2.423	2.440

Composición de la demanda de servicios de entrenador personal

Tipología	Año 1	Año 2	Año 3
Estimación de usuarios	86	87	88

ANEXO III. DETALLE DE LAS TARIFAS POR TIPOLOGÍA DE SERVICIOS

Abonos:

Tipología de abonos	Tarifa año base (con IVA)	Tarifa año base (sin IVA 21%)
Abonados con cuota cero (menores de 7 años o con suspensión temporal)	0,00	0,00
Abonado 7 a 17 años	40,18	33,21
Abonado 18 a 64 años	57,89	47,84
Abonado 18 a 64 años desempleado	28,94	23,92
Abonado más 64 años	37,46	30,96
Abonado con cuota de fidelización	48,90	40,41
Abonado con cuota fin de semana	59,38	49,07
Abonado con tarjeta rosa	29,52	24,40
Abonados con discapacidad	27,24	22,51
Abonado antiguo socio anterior 2005	49,94	41,27
Abonado antiguo socio posterior 2005	52,19	43,13
Abonado con cuota mañana o tarde	33,83	27,96
Abonados con cuota de mantenimiento	15,38	12,71
Abonados con cuota stand by	19,48	16,10

Resto de ingresos del servicio:

Tipología de ingreso	Tarifa año base (con IVA)	Tarifa año base (sin IVA 21%)
Matrículas infantiles	61,30	50,66
Matrículas de adultos	81,73	67,54
Entrada puntual infantil y ancianos	9,25	7,64
Entrada puntual adultos	14,53	12,01
Estimación de usuarios de pista pádel	14,30	11,82
Estimación de usuarios de luz de pista	4,27	3,53
Utilización carril	28,90	23,88
Utilización piscina	131,37	108,57
Actividades deportivas (campus)	283,10	233,97
Yoga abonados	21,50	17,77
Yoga no abonados	52,09	43,05
Taekwondo niños abonado	19,31	15,96
Taekwondo niños no abonado	38,59	31,89
Taekwondo adultos abonado	19,31	15,96
Taekwondo adultos no abonado	38,59	31,89
Aguagim 1 día abonado (trim.)	15,88	13,12
Aguagim 1 día no abonado (trim.)	31,56	26,08
Aguagim 2 días abonado (trim.)	30,03	24,82
Aguagim 2 días no abonado (trim.)	62,52	51,67
Aguasuau 2 días abonado (trim.)	30,03	24,82
Aguasuau 2 días no abonado (trim.)	62,52	51,67
Aguagim julio abonado	15,88	13,12

Tipología de ingreso	Tarifa año base (con IVA)	Tarifa año base (sin IVA 21%)
Aiguagim julio no abonado	31,56	26,08
Bebé julio abonado	104,08	86,02
Bebé julio no abonado	135,42	111,92
Pequeño julio abonado	125,46	103,69
Pequeño julio no abonado	162,10	133,97
Niño julio abonado	115,58	95,52
Niño julio no abonado	149,84	123,83
Adulto julio abonado	115,58	95,52
Adulto julio no abonado	149,84	123,83
Bebé 1 día abonado (trim.)	129,71	107,20
Bebé 1 día no abonado (trim.)	168,32	139,11
Pequeño 1 día abonado (trim.)	69,15	57,15
Pequeño 1 día no abonado (trim.)	89,03	73,58
Pequeño 2 días abonado (trim.)	138,47	114,44
Pequeño 2 días no abonado (trim.)	177,97	147,08
Niño 1 día abonado (trim.)	63,51	52,49
Niño 1 día no abonado (trim.)	82,35	68,06
Niño 2 días abonado (trim.)	126,95	104,92
Niño 2 días no abonado (trim.)	164,68	136,10
Joven 2 días abonado (trim.)	126,95	104,92
Joven 2 días no abonado (trim.)	164,68	136,10
Adulto 1 día abonado (trim.)	63,51	52,49
Adulto 1 día no abonado (trim.)	82,35	68,06

Tipología de ingreso	Tarifa año base (con IVA)	Tarifa año base (sin IVA 21%)
Adulto 2 días abonado (trim.)	126,95	104,92
Adulto 2 días no abonado (trim.)	164,68	136,10
Gente mayor 1 día abonado (trim.)	38,01	31,41
Gente mayor 1 día no abonado (trim.)	51,62	42,66
Gente mayor 2 días abonado (trim.)	74,73	61,76
Gente mayor 2 días no abonado (trim.)	102,48	84,69
Educación infantil 3-5 (trim.)	151,06	124,84
Primaria	128,96	106,58
Secundaria	128,96	106,58
Entrenador personal	38,50	31,82

ANEXO IV. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3
91,92%	7.859.263,22	Ingresos variables	2.566.517,44	2.618.438,36	2.674.307,42
69,70%	5.959.663,64	Ingresos por abonos	1.913.816,64	1.985.714,79	2.060.132,21
0,12%	9.904,04	Ingresos por matrícula	1.418,42	4.189,81	4.295,81
3,16%	269.800,91	Ingresos por entradas	86.864,55	89.892,10	93.044,26
2,70%	230.507,27	Ingresos por alquiler pista de pádel	74.218,61	76.805,16	79.483,50
1,41%	120.950,64	Ingresos por actividades deportivas (campus)	38.838,51	40.300,56	41.811,57
8,73%	746.530,79	Ingresos por actividades dirigidas y acuáticas	240.710,31	248.756,09	257.064,39
0,10%	8.517,56	Ingresos por entrenadores personales	2.736,36	2.837,93	2.943,27
6,00%	513.388,37	Aportación pública monetaria	207.914,04	169.941,92	135.532,41
8,08%	691.099,63	Ingresos Fijos	221.770,65	231.568,30	237.760,68
2,40%	205.504,61	Ingresos por alquiler piscina	64.248,37	69.745,31	71.510,93
2,75%	235.485,18	Otros ingresos	75.797,72	78.463,94	81.223,52
2,93%	250.109,84	Ingreso aportación IBI	81.724,56	83.359,05	85.026,23

ANEXO V. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3
3,20%	280.284,73	Costes Variables	89.991,74	93.404,88	96.888,12
0,53%	46.832,09	Personal del campus	15.038,27	15.604,38	16.189,44
0,18%	15.454,59	S. Social Personal del campus	4.962,63	5.149,45	5.342,52
1,36%	119.193,27	Canon	38.276,33	39.714,30	41.202,64
1,13%	98.804,78	Trabajadores deportivos externos	31.714,51	32.936,75	34.153,52
96,80%	8.475.005,61	Costes Fijos	2.757.146,71	2.825.014,00	2.892.844,89
44,60%	3.905.097,74	Personal estructura y SS	1.276.008,93	1.301.529,11	1.327.559,69
0,88%	77.159,94	Otros gastos sociales	25.080,10	25.714,63	26.365,21
9,66%	845.653,50	Reparaciones y conservación	271.353,34	282.002,24	292.297,93
7,14%	625.285,22	Servicios profesionales independientes	200.641,55	208.515,46	216.128,21
0,65%	56.532,64	Servicios bancarios	18.140,20	18.852,08	19.540,36
0,05%	4.672,12	Publicidad	1.499,19	1.558,02	1.614,91
2,19%	191.556,87	Otros	61.466,78	63.878,96	66.211,13
0,50%	43.526,83	Arrendamientos	14.147,98	14.505,93	14.872,93
1,87%	163.912,85	Primas de seguros	53.278,31	54.626,25	56.008,29
0,19%	16.361,26	Tributos	5.318,07	5.452,62	5.590,57
15,60%	1.366.250,19	Suministros	444.075,34	455.332,46	466.842,39
5,83%	510.000,00	Promoción deportiva	170.000,00	170.000,00	170.000,00
2,86%	250.109,84	IBI	81.724,56	83.359,05	85.026,23
2,67%	233.605,94	Gastos generales	74.959,49	77.901,17	80.745,28
0,89%	77.868,64	Compras de material deportivo	24.986,50	25.967,06	26.915,09
1,23%	107.412,01	Pérdidas por deterioro	34.466,37	35.818,96	37.126,68