

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

24024

Contrato de concesión de servicios públicos del Velódromo municipal d'Horta

Institut Barcelona Esports. Ayuntamiento de Barcelona

Diciembre 2024

DATOS DEL EXPEDIENTE

N.º Expediente ONE: 39/2024

N.º Expediente órgano solicitante: 20240078

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios públicos del Velódromo municipal d'Horta

Entidad solicitante: Institut Barcelona Esports. Ayuntamiento de Barcelona

Órgano contratación: Presidente del Institut Barcelona Esports

Fecha solicitud inicial: 08/10/2024

Fecha recepción información complementaria: 20/11/2024



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 20 de diciembre 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

I. INTRODUCCIÓN	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	6
II. EXPEDIENTE	7
1. Antecedentes: solicitud de informe y documentación.	7
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	7
3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios públicos del Velódromo municipal d'Horta”	8
4. Elementos económicos generales del contrato.....	10
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	12
IV. 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	17
3. Estimación de inversiones	21
4. Estimación de costes	21
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	26
5.1. Escenario Base planteado por la Administración	26
5.2. Análisis crítico del escenario base (<i>Escenario base ajustado</i>).....	27
5.3. Escenario de Punto Muerto por reducción de los ingresos asociados a la demanda del servicio	28
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	29
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	35
6.1. Análisis del cálculo de la tasa de descuento	37
6.2. Plazo establecido para el proyecto y del periodo de recuperación de la inversión.	37
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	37
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	40
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	42
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	42
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto	43
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	45

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	47
ANEXO II: ESTRUCTURA DE COSTES.....	48
ANEXO III: ESCENARIO BASE AJUSTADO.....	49
ANEXO IV: ESCENARIO PUNTO MUERTO.....	50
ANEXO V: ESCENARIO OPTIMISTA	51
ANEXO VI: ESCENARIO PESIMISTA.....	52

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose del PBL.....	10
Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato.....	11
Tabla 3. Desglose de ingresos según naturaleza fija o variable.....	14
Tabla 4. Distribución de los costes concesionales	15
Tabla 5. Demanda potencial de usuarios	16
Tabla 6. Recaudación 2023 (ingresos de explotación) del concesionario actual del servicio	18
Tabla 7. Previsión ingresos de explotación 2025 partiendo de 2023	19
Tabla 8. Aportación publica máxima de carácter monetario.....	19
Tabla 9. Aportación pública no monetaria	20
Tabla 10. Distribución de ingresos	20
Tabla 11. Distribución costes variables en función de los usuarios del centro .	23
Tabla 12. Estimación costes de personal.....	24
Tabla 13. Aportación pública no monetaria (costes)	24
Tabla 14. Composición partida “Restos costes fijos”.....	25
Tabla 15. Distribución de costes fijos.....	25
Tabla 16. Resultado económico-financieros del escenario base ajustado.	28
Tabla 17. Análisis comparativo escenarios base ajustado y su punto muerto .	29
Tabla 18. Análisis de sensibilidad planteado por el Ayuntamiento	30
Tabla 19. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	32
Tabla 20. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	37
Tabla 21. Análisis sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	41
Tabla 22. Ratio Sector de actividad (CNAE): (R93): Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento. Fuente: Central de Balances del Banco de España	44

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Sensibilidad Rentabilidad operativa neta	33
Gráfico 2. Sensibilidad TIR.....	33
Gráfico 3. Sensibilidad VAN	34
Gráfico 4. Relación entre ingresos y costes	39

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 concesión 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 el 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 al presentar la solicitud como en respuesta a posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: solicitud de informe y documentación.

Con fecha de 8 de octubre de 2024, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte 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 Velódromo municipal d'Horta”*, siendo el Institut Barcelona Esports (en adelante, IBE), organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de aclaraciones el día 20 de noviembre 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.

Previamente, con fecha 22 de julio de 2024, había tenido entrada una solicitud de informe con el mismo objeto, si bien, tras un requerimiento de información adicional remitido por esta Oficina, dicha solicitud fue desistida con el fin de modificar la documentación asociada al expediente de concesión para posteriormente realizar una nueva solicitud de informe, que es la que es objeto de análisis en este informe.

Actualmente este servicio público se está prestando mediante contrato de concesión formalizado con fecha 1 de octubre de 2019, cuya duración se encuentra prorrogada debido a la necesidad de dar continuidad a la prestación de estos servicios deportivos hasta la adjudicación de un nuevo contrato.

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

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

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el IBE, 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.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente el 20 de noviembre de 2024, a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realizará acerca de la existencia de transferencia del riesgo operacional al concesionario, 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 Administración 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 y se verifica que el valor estimado del contrato es superior a un millón de euros.

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

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

3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios públicos del Velódromo municipal d'Horta”

El **objeto** de este contrato es la gestión, dinamización y explotación de los espacios del centro deportivo Velódromo Municipal d'Horta, ubicado en el paseo Vall d'Hebron, 185 (Distrito d'Horta-Guinardó) de la localidad de Barcelona, así como la promoción deportiva dirigida a diferentes colectivos, a través de la organización y gestión de actividades y de programas de promoción deportiva que se realicen en las propias instalaciones o, en su caso, fuera de ellas.

El centro deportivo está especializado en la realización de actividades relacionadas con el ciclismo para lo que cuenta con: pista de ciclismo, circuito trial, pista de BMX y skate park free style bmx³. Así mismo, el centro también cuenta con instalaciones para fútbol (dos campos de fútbol), baloncesto (una cancha), y con salas interiores de musculación, de rodillos, de ciclismo indoor y de pilates complementarias.

Entre los objetivos del contrato se incluyen:

- Promover la actividad física y el aprendizaje y práctica del deporte entre la población en edad escolar, fuera del horario lectivo.

³ La práctica de trial consiste en pasar una zona llena de obstáculos sin tocar el suelo con el pie. El BMX (abreviación de su nombre en inglés: Bicycle Motocross) es una disciplina del ciclismo que se practica con bicicletas de montaña ligeras, básicamente dando saltos, e incluye modalidades de carrera y de estilo libre (realización de acrobacias). Un skate park free style bmx es una instalación diseñada para la práctica de BMX estilo libre (acrobacias).

- Convertirse en un recurso a los clubes y grupos deportivos para la práctica deportiva, entrenamientos y competición, promoviendo especialmente el deporte base y la participación igualitaria de la mujer en el deporte.
- Promover la práctica deportiva entre la población en edad escolar, en horario lectivo, como soporte a la educación física, ofreciendo espacios, recursos y actividades.
- Promover la actividad deportiva como instrumento de cohesión social.
- Promover la actividad física y deportiva, garantizando su dimensión integradora y como elemento beneficioso para la salud y favorecedor del bienestar de las personas en coordinación con otros programas, agentes y sectores de población (salud, educación, personas mayores, servicios sociales ...).
- Potenciar dinámicas sociales y valores cívicos a través de las distintas propuestas de actuación.
- Apoyar iniciativas que se planteen desde las entidades del propio territorio.

El servicio se prestará de acuerdo con las condiciones recogidas en los pliegos de la licitación. El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) prevé una **duración** del contrato de concesión de 7 años, no contemplándose prórrogas al mismo.

Ya se anticipa que, tras los análisis que se llevarán a cabo en este informe, la recuperación de la inversión se produce en el plazo de 5 años, lo cual no permitiría justificar el período previsto en el proyecto concesional presentado. Esta circunstancia determinará la estructura del modelo económico financiero del proyecto que será caracterizada en el estudio que se realiza en los siguientes apartados.

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

92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas

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.

4. Elementos económicos generales del contrato.

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

1. **Ingresos variables en función de la demanda** o ingresos por prestación de servicio (ingresos de explotación). Se corresponde con los ingresos previstos por la aplicación de las tarifas desembolsadas por los diferentes usuarios de las instalaciones del velódromo, tanto por venta de entradas como por alquiler de espacios deportivos y de espacios no deportivos.
2. **Otros ingresos variables.** Se incluye una **aportación pública** por déficit de explotación o compensación por obligación de servicio público. Se trata de una aportación pública **máxima** y de carácter variable, calculada por diferencia entre los costes ofertados del servicio (*incluida una partida de beneficio industrial de un 4% sobre los ingresos de explotación*)⁵ y los ingresos netos efectivamente realizados. Los componentes del cálculo de la citada subvención se analizarán más adelante en este informe
3. **Ingresos fijos** (es decir, independientes de la demanda del servicio). Aportación pública no monetaria a la concesión porque el Ayuntamiento asumirá, por una parte, el coste de los suministros correspondientes al agua y a la energía eléctrica y, por otra parte, el coste de una bonificación del Impuesto de Bienes Inmuebles del 95%. Esta aportación pública no monetaria se recogerá como coste para la concesionaria y, simultáneamente y por la misma cuantía, como ingresos para el propio concesionario, lo que neutraliza su impacto en los flujos del proyecto

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 477.825,16 euros⁶, correspondiente a la aportación máxima a abonar durante la vigencia prevista del contrato de 7 años, con el siguiente desglose:

Año	Importe
Año 1	67.840,03
Año 2	65.528,82
Año 3	64.520,41
Año 4	66.629,75
Año 5	68.814,23
Año 6	71.075,80
Año 7	73.416,12
Total	477.825,16

Tabla 1. Desglose del PBL

⁵ Cláusula 2.1.b) del PCAP.

⁶ Esta Oficina recomienda revisar tanto el cálculo del PBL como el del VEC, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado 5.2 “Análisis crítico del escenario base” de este informe.

Por otro parte, el **valor estimado de este contrato (VEC)** asciende a 3.642.965,59 euros (IVA no incluido). Dicha cuantía y su desglose son reflejados por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

AÑO	VE aportación monetaria	VE Prestación	VE Bonificación IBI ⁷	VE aportación pública NO monetaria (suministros)	TOTAL VEC
Año 1	67.840,03 €	271.817,06 €	79.292,92 €	74.302,33 €	493.252,34 €
Año 2	65.528,82 €	283.155,40 €	79.292,92 €	74.728,25 €	502.705,39 €
Año 3	64.520,41 €	292.992,71 €	79.292,92 €	75.162,68 €	511.968,72 €
Año 4	66.629,75 €	298.949,29 €	79.292,92 €	75.605,81 €	520.477,77 €
Año 5	68.814,23 €	305.026,98 €	79.292,92 €	76.057,80 €	529.191,93 €
Año 6	71.075,80 €	311.228,23 €	79.292,92 €	76.518,83 €	538.115,78 €
Año 7	73.416,12 €	317.555,55 €	79.292,92 €	76.989,07 €	547.253,66 €
TOTAL	477.825,16 €	2.080.725,22 €	555.050,44 €	529.364,77 €	3.642.965,59 €

Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato

Dada la codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV de este contrato, y de acuerdo con el artículo 131.2 de la LCSP, su licitación se realizará mediante procedimiento restringido contemplado en el artículo 160 de la propia LCSP. El contrato se tramitará de forma ordinaria, sin que se encuentre sujeto a regulación armonizada.

El PCAP, en su cláusula 2.2.b), contempla la *revisión de precios* anual a propuesta del concesionario, si bien esta Oficina considera que no es una revisión de precios acorde a lo contemplado en el artículo 103 de la LCSP, sino una actualización de los mismos. Los nuevos precios se aprobarán por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona, la previsión de su evolución se encuentra recogida en el estudio de viabilidad del proyecto concesional.

⁷ Según recoge la Cláusula 3 del PCAP “La bonificación del IBI está prevista en la ordenanza fiscal aprobada por este Ayuntamiento y en todo caso el concesionario está obligado al cumplimiento de las obligaciones legales previstas en cada momento sin que se pueda considerar que sean aportaciones públicas a la construcción o explotación de la concesión, así como una medida de soporte a la financiación del concesionario”. No obstante, esta Oficina, lo contemplará como una aportación no monetaria al proyecto concesional. Este aspecto se desarrolla más adelante en este informe.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcados los principales aspectos de esta licitación mediante los apartados anteriores, se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el IBE del 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 oportunas⁸.

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

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁸ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto del 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 reflejan a continuación los aspectos económico-financieros principales que después se irán analizando pormenorizadamente en distintos apartados de este informe⁹.

- El estudio de viabilidad económica aportado en la solicitud recoge que la concesión está planteada con inversión asociada, consistente en:
 - Una única **inversión inicial** que, según recogen los pliegos, asciende a una inversión mínima total de 110.000 euros a cargo del adjudicatario. Esta inversión tendrá la finalidad de mejorar las instalaciones, mediante la incorporación de un sistema wifi, la implementación de barreras para el control de acceso y la mejora de las máquinas del gimnasio.
- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable en función de la demanda del servicio, del siguiente modo:
 - Desde la parte de **los ingresos**, constituyen:
 - o Ingresos variables dependientes de la demanda los ingresos tarifarios provenientes directamente de los usuarios.
 - o Ingresos variables, la aportación pública que recibe el concesionario desde el Ayuntamiento por déficit de explotación o compensación por obligación de servicio público, calculada por diferencia entre los costes ofertados del servicio y los ingresos netos efectivamente realizados (ingresos de explotación). Estos ingresos, pese a ser variables, dependen de la demanda del servicio de forma inversa.
 - o Los ingresos fijos (independientes de la demanda) se corresponden con la contrapartida de costes no monetarios de los suministros de agua y de gas, y de la bonificación del 95% de la cuota del IBI, contemplados en el plan de viabilidad como un mayor ingreso (y gasto) al ser asumidos directamente por el Ayuntamiento.

⁹ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados tomando como base las hipótesis de ingresos y gastos corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración.

A continuación, se muestra una tabla resumen con todos los ingresos previstos para los 5 años, aplicando las consideraciones planteadas por esta Oficina y desarrolladas en el siguiente apartado 2.2:

Ingresos	Naturaleza	Euros	%
En función de la demanda (Federaciones deportivas; alquileres de espacios dep.; alquiler de espacios no dep. y vta. de entradas)	Variable	1.451.941,44	56,77%
Aportación pública monetaria (Subvención para mantener el equilibrio del contrato previsto en los pliegos)	Variable	333.333,24	13,03%
Aportación pública no monetaria (suministros de agua y gas, bonificación 95% del IBI)	Fija	772.321,47	30,20%
TOTAL INGRESOS		2.557.596,15	100,00%

Tabla 3. Desglose de ingresos según naturaleza fija o variable

De la tabla anterior es importante destacar que el 69,80% de los ingresos previstos son variables en función de la demanda para el escenario base ajustado. Sin embargo, debe considerarse que la aportación pública monetaria tiene un funcionamiento inverso al crecimiento de los ingresos provenientes de la demanda del servicio, lo cual podría modificar durante la ejecución del contrato los porcentajes inicialmente estimados.

- En lo que respecta a **los costes**, la Administración ha considerado que el 10,03% de los mismos son de naturaleza variable en función de los usuarios de las instalaciones del velódromo (*compras de material sin inversiones, otros trabajos contratados y una pequeña partida correspondiente a suministros de teléfono, gas y envases de agua*)¹⁰, frente al resto de costes, considerados de naturaleza fija¹¹ y que representan el 89,97% de la totalidad de los costes.

¹⁰ El solicitante considera los gastos de agua y luz resultan independientes de la demanda, sin embargo, los de teléfono y gas, junto con compra de material, otros y suministros varios los considera variables, dependientes de los ingresos de explotación, conforme a los datos ofrecidos por el actual concesionario.

¹¹ Incluida la aportación pública no monetaria correspondiente a los suministros de agua y luz, y la bonificación del 95% del IBI, que soporta directamente el Ayuntamiento.

Costes	Naturaleza	Euros	%
Costes variables (compras de material, trabajos contratados, suministros y gastos generales)	Variable	240.805,89	10,03%
Gastos de personal	Fija	1.041.091,57	43,36%
Aportación pública no monetaria	Fija	772.321,47	32,17%
Resto de costes fijos¹²	Fija	346.630,62	14,44%
TOTAL COSTES		2.400.849,55	100,00%

Tabla 4. Distribución de los costes concesionales

El componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los gastos de personal con un 43,36% del total de costes concesionales, seguido por las partidas del coste no monetario asumido por el Ayuntamiento, que representa el 32,17% de la totalidad de los costes del proyecto.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, **los ingresos** del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios de los servicios objeto del contrato. En cuanto a **los costes**, se consideran en su mayoría de naturaleza fija (prácticamente el 90% del total de costes) con un gran peso del que proviene de la partida de costes de personal, como componente económico fundamental de la estructura de costes.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

Para la estimación de la demanda, el IBE ha incluido en el apartado segundo del estudio de viabilidad un pormenorizado análisis sobre la demanda potencial de las instalaciones del velódromo. Este estudio se basa en la última Encuesta de Hábitos Deportivos en Barcelona 2022 y en la evolución de la población del municipio de Barcelona para finalmente obtener un número de usuarios potenciales de las instalaciones deportivas objeto del contrato.

En la siguiente tabla se muestra el resultado final de dicho estudio que proyecta la demanda potencial del servicio, incluyendo los usuarios estimados por área de influencia de la instalación, demografía de la zona y sus características para las cuatro modalidades deportivas tenidas en cuenta por el Ayuntamiento en su estudio de demanda:

¹² El detalle de todas las partidas de costes incluidas en este concepto se puede consultar en el Anexo II de este informe.

Modalidad	Población mujeres	Población hombres	% mujeres practican-tes de deporte	% hombres practicant-es de deporte	% Mujeres practicantes deportes del Velódromo	% Hombres practicantes deportes del Velódromo	% uso de instalaci-ones	Demanda potencial mujeres	Demanda potencial hombres	Demanda potencial total
Ciclismo	870.269	790.166	64,20%	69,00%	6,20%	11,60%	56,30%	19.502	35.607	55.109
Bicicleta	870.269	790.166	64,20%	69,00%	2,00%	2,90%	56,30%	6.291	8.902	15.193
Fútbol	870.269	790.166	64,20%	69,00%	1,00%	14,80%	56,30%	3.146	45.429	48.575
Baloncesto	870.269	790.166	64,20%	69,00%	1,10%	5,50%	56,30%	3.460	16.883	20.343
TOTAL								32.399	106.821	139.220

Tabla 5. Demanda potencial de usuarios

Estas estimaciones sólo tienen como objetivo acreditar la tendencia positiva que se espera de los ingresos, basándose en un mercado potencial de usuarios superior a la demanda actualmente existente. Debe señalarse que el IBE informa que no ha podido contar con los datos históricos de demanda para haberlos proyectado con dicha tendencia durante toda la duración del contrato.

En consecuencia, la Administración solicitante entiende que este estudio constata que, efectivamente, existe un margen de crecimiento acorde a la evolución estimada de dicha demanda, que en el estudio de viabilidad se proyecta directamente sobre los ingresos.

Como se analiza en el siguiente apartado, el solicitante del informe ha estimado los ingresos del proyecto concesional basándose en los datos históricos de ingresos que han sido facilitados por el actual concesionario (al no contar, como ya se ha dicho, con datos históricos pormenorizados de la demanda de cada uno de los servicios).

A pesar de que esta Oficina considera que dicha metodología de estimación no cuenta con el nivel analítico que hubiera sido deseable, tratándose de un informe de evaluación básica cabría admitir la estimación directa de ingresos como un método simplificado, al concurrir la circunstancia, como se ha dicho, de no poder contar con los datos históricos desagregados de demanda.

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 IBE debería contar con una información más detallada de las actividades que se realizan en las instalaciones de este centro deportivo¹³. Sin perjuicio de ello, tratándose de un informe de evaluación básica, cabría admitir la estimación directa de ingresos como un método simplificado, al no poder además contar con los datos históricos desagregados de demanda.

¹³ 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.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

Del examen de la documentación incorporada al expediente objeto de estudio, se desprende que el concesionario tendrá las siguientes fuentes de ingresos:

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

Estos ingresos son los que obtendrá el concesionario por la gestión de las instalaciones del velódromo y provendrán de las tarifas que abonan lo usuarios de los servicios mediante la aplicación de precios públicos y de otros ingresos que pueda obtener el contratista por la explotación de la instalación.

A continuación, se muestran los diferentes tipos de ingresos en función de los servicios que ofrecen las instalaciones del centro:

- Ingresos provenientes del alquiler de espacios deportivos a:
 - Federaciones deportivas (clientes habituales de ciclismo): corresponden básicamente a tres entidades deportivas que habitualmente disfrutan de un precio especial con un descuento muy importante¹⁴ sobre la tarifa general.
 - Entidades públicas y empresas privadas recurrentes y no recurrentes por el alquiler de: la pista principal del velódromo, las pistas de BMX y de skate free style BMX, la carpa multideportiva (cancha de básquet y práctica de taekwondo), la pista de fútbol y las instalaciones multideportivas.
- Ingresos provenientes de alquiler de espacios no deportivos:
 - A entidades públicas y empresas privadas, recurrentes y no recurrentes, por el alquiler de las instalaciones del bar y los tres locales: el almacén, una oficina y un taller.
 - Para eventos de tipo religioso.
- Ingresos provenientes de la venta de entradas/otros usos (denominados en el estudio de viabilidad como “clientes contado”): se corresponden con

¹⁴ No se dispone de información de los descuentos aplicados actualmente a esta partida ni si se realiza en la misma proporción para todas las Federaciones, no obstante, el IBE contempla la reducción de este descuento en un plazo de tres años hasta alcanzar el descuento del 70% sobre la tarifa general de las instalaciones. La minoración de los descuentos conlleva un incremento de ingresos aproximando del 35,79% en el segundo año y de un 19,49% adicional en el tercer año para este tipo de clientes, para, a partir del cuarto año, comenzar a aplicar el incremento anual general del 2,03%.

la adquisición de entradas individuales realizadas por otros clientes de forma puntual.

Para la estimación de los ingresos futuros del contrato de concesión de servicios, se parte de:

- Las tarifas que abonan los usuarios de los servicios objeto del contrato y que son aprobadas por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, a propuesta de la Comisión Técnica de Gestión del IBE, previa petición anual del concesionario del servicio.

La siguiente tabla refleja la recaudación obtenida por el actual concesionario en el año 2023 para cada tipo de usuario:

Actividades	Ingresos
Ingresos alquiler a clientes habituales (Federaciones Deportivas)	21.425,10 ¹⁵
Ingresos provenientes del alquiler de espacios deportivos	169.018,41
Ingresos provenientes de alquiler de espacios no deportivos	62.494,63
Venta de entradas/otros usos (clientes contado)	13.041,54
TOTAL	265.979,68

Tabla 6. Recaudación 2023 (ingresos de explotación) del concesionario actual del servicio

- La previsión de ingresos del primer año del contrato es el resultado de incrementar un 2,03% anual respecto a 2023 para todas las partidas de los ingresos de explotación, con la excepción de la correspondiente a las federaciones deportivas, a la que se le aplica un descuento especial elevado. En concreto, para el primer año los ingresos previstos para esta partida serán producto de una minoración del 10,36% anual de los registrados en 2023, tal como se deduce del estudio de viabilidad.
- A partir del primer año, la Administración prevé un crecimiento de todas las partidas de los ingresos de explotación del 2,03% anual. Excepcionalmente, la mencionada partida correspondiente a las federaciones deportivas crecerá en mayor medida como consecuencia de que el IBE ha decidido, a partir de dicho momento, ir reduciendo progresivamente los descuentos especiales aplicados hasta el tercer año. Dicha reducción se materializará en un aumento de los ingresos del 35,79% el segundo año respecto al primero y del 19,49% el tercer año

¹⁵ Importe deducido de los ingresos totales de explotación del año 2023, menos los ingresos por servicios de ese mismo año, ya que dicho dato no se facilita directamente en el estudio de viabilidad.

en relación con el segundo. A partir del cuarto año se producirá un incremento del 2,03% como en el resto de las partidas.

Actividades	Ingresos 2023	Variación anual	Previsión 2025
Ingresos alquiler a clientes habituales (Feder. Deportivas)	21.425,10	-10,36%	17.216,15
Ingresos provenientes del alquiler de espacios deportivos	169.018,41	2,03%	175.961,70
Ingresos provenientes de alquiler de espacios no deportivos	62.494,63	2,03%	65.061,92
Venta de entradas/otros usos (clientes contado)	13.041,54	2,03%	13.577,29
TOTAL	265.979,68		271.817,06

Tabla 7. Previsión ingresos de explotación 2025 partiendo de 2023¹⁶

- **Aportaciones municipales previstas para garantizar el equilibrio económico-financiero de la concesión.**

Desde el Ayuntamiento se prevé realizar una aportación anual al proyecto concesional con el objeto de mantener el equilibrio económico-presupuestario en el plazo de duración del contrato.

Para calcular el importe anual de esta aportación pública, el Ayuntamiento tiene en cuenta los ingresos procedentes de los usuarios de los servicios objeto del contrato, los cuales son minorados con los gastos efectivamente realizados por el concesionario añadiéndoles una partida de beneficio industrial (4% de los ingresos de explotación). La diferencia negativa anterior se compensará mediante la aportación pública monetaria.

Así mismo, los pliegos establecen un importe máximo reflejado en la siguiente tabla (y un mínimo “Aportación pública = 0 euros”) para la aportación pública, con el objeto de mantener el equilibrio de la concesión de acuerdo con el beneficio fijado. Por tanto, en caso de que se produzcan unos resultados de la explotación de la concesión superiores al porcentaje de beneficio establecido en el plan de viabilidad presentado por el adjudicatario en la licitación, el exceso sobre el máximo beneficio será minorado de la aportación monetaria pública.

TOTAL		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
333.333,24	Aportación pública monetaria máxima	67.840,03	65.528,82	64.520,41	66.629,75	68.814,23

Tabla 8. Aportación pública máxima de carácter monetario

También es importante tener en cuenta que el importe de la aportación pública monetaria, fijado en un valor máximo, es un criterio de adjudicación

¹⁶ En esta tabla se observan variaciones como consecuencia de que los cálculos se han realizado utilizando un redondeo únicamente a dos decimales.

de la licitación y, por tanto, es susceptible de ser reducida por los licitadores en sus ofertas.

- **Ingresos fijos públicos de carácter no monetario.**

El Ayuntamiento prevé realizar dos tipos de aportaciones no monetarias a la concesión, al asumir directamente los recibos de los suministros de agua y gas de las instalaciones objeto del contrato por una parte y al asumir la bonificación del 95% de IBI que le correspondería al concesionario.

En la siguiente tabla se pueden consultar las cifras correspondientes a la aportación no monetaria realizada por el Ayuntamiento¹⁷:

TOTAL		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
375.856,87	Suministros luz y agua	74.302,33	74.728,25	75.162,68	75.605,81	76.057,80
396.464,60	Bonificación del 95% de IBI	79.292,92	79.292,92	79.292,92	79.292,92	79.292,92
772.321,47	APORT. NO MONETARIA	153.595,25	154.021,17	154.455,60	154.898,73	155.350,72

Tabla 9. Aportación pública no monetaria

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** previstos por el Ayuntamiento para los cinco años de duración de la concesión se reflejan en la siguiente tabla:

%	TOTAL	INGRESOS €		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	2.557.596,15	Ingresos Previstos		493.252,34	502.705,39	511.968,72	520.477,77	529.191,93
69,80%	1.785.274,68	Ingresos Variables	Público/ Privado	339.657,09	348.684,22	357.513,12	365.579,04	373.841,21
40,76%	1.042.427,04	Alquiler esp. depor.	Privado	193.177,85	202.917,20	211.123,01	215.414,91	219.794,07
13,25%	338.810,55	Alquile esp. no depor.	Privado	65.061,92	66.384,84	67.734,66	69.111,93	70.517,20
2,76%	70.703,85	Venta entradas / Otros usos	Privado	13.577,29	13.853,36	14.135,04	14.422,45	14.715,71
13,03%	333.333,24	Aport. púb. Monetaria	Público	67.840,03	65.528,82	64.520,41	66.629,75	68.814,23
30,20%	772.321,47	Ingresos Fijos	Público/ Privado	153.595,25	154.021,17	154.455,60	154.898,73	155.350,72
14,70%	375.856,87	Aport. púb. no monet. (sumin. luz y agua)	Público	74.302,33	74.728,25	75.162,68	75.605,81	76.057,80
15,50%	396.464,60	Aportación pública no monet (bonif. IBI)	Público	79.292,92	79.292,92	79.292,92	79.292,92	79.292,92

Tabla 10. Distribución de ingresos

Como conclusión del análisis de los ingresos previstos para el proyecto concesional se puede destacar que los ingresos de explotación, sin contar las aportaciones públicas, representan el 56,77% de la totalidad de los ingresos concesionales. Añadiendo a estos ingresos la subvención pública monetaria

¹⁷ Esta Oficina ha calculado la evolución media anual de estos importes, que resulta del 0,59%.

(que supone un 13,03% de los ingresos), se llega a un 69,80% de ingresos variables en función de los usuarios de las instalaciones sobre el total de ingresos. Sin embargo, se debe tener en cuenta que la aportación monetaria pública tiene un funcionamiento inverso al crecimiento de los ingresos provenientes de los usuarios para mantener el equilibrio de la concesión dentro de los límites establecidos en los pliegos. Por tanto, se puede concluir que los ingresos concesionales están fuertemente influidos por el volumen de usuarios de las instalaciones.

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, y sin perjuicio de los ajustes realizados sobre las hipótesis planteadas por la Administración, esta Oficina considera que la información de partida proporcionada por la Administración es suficiente para elaborar el estudio económico.

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada a cargo del adjudicatario con el fin de mejorar las instalaciones. Se desglosa en:

- Instalación de un sistema de comunicaciones mediante una red WIFI.
- Implementación de barreras de control de acceso a las instalaciones.
- Mejoras en las máquinas del gimnasio.

Las inversiones se realizarán al inicio de la ejecución del contrato de concesión y son cuantificadas por el Ayuntamiento en un importe de 110.000,00 euros.

Este importe es considerado en los pliegos como el mínimo que debe realizar el concesionario. Se trata de un criterio de adjudicación del contrato y, por tanto, es susceptible de ser incrementado por los licitadores en sus ofertas.

Las amortizaciones completas del inmovilizado se realizarán en el periodo calculado por esta Oficina para la duración máxima del contrato en el escenario base ajustado, es decir, 5 años.

4. Estimación de costes

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

- **Costes variables en función de la demanda:**
 - **Compra del material** necesario para la realización de los servicios que presta el centro y que no se considera inversión. La estimación inicial de

esta partida se basa en la aplicación de la ratio del 2,40%¹⁸ a la suma de ingresos provenientes de “alquileres de espacios deportivos” y de la “venta de entradas”. Esta ratio se obtiene del promedio de comparar los costes correspondientes a esta partida de gasto con los ingresos de explotación del actual gestor del servicio en los años 2022 y 2023 (Apdo. 5.2 del estudio de viabilidad).

- **Trabajos contratados (servicios exteriores):** hace referencia a los trabajos contratados externamente por la concesionaria. La estimación inicial de esta partida se basa en la aplicación de la ratio del 11,72%¹⁹ a la suma de ingresos provenientes de “alquileres de espacios deportivos” y de la “venta de entradas”. Esta ratio se obtiene del promedio de comparar los costes correspondientes a esta partida de gasto con los ingresos de explotación del actual gestor del servicio en los años 2022 y 2023 (Apdo. 5.2 del estudio de viabilidad).
- **Suministros de gas, teléfono y envases de agua.** La estimación inicial de esta partida se basa en la aplicación de la ratio del 2,76% a la suma de ingresos de explotación (“alquileres de espacios deportivos” + “venta de entradas” + “alquileres de espacios no deportivos”). Como en casos anteriores, esta ratio se obtiene del promedio de comparar los costes correspondientes a esta partida de gasto con los ingresos de explotación del actual gestor del servicio en los años 2022 y 2023 (Apdo. 5.4.2 del estudio de viabilidad).
- **Gastos generales.** Se corresponden con los gastos indirectos que deberá asumir la concesionaria, tal y como recoge el PCAP. Se estiman como un 3% de los ingresos de explotación (“alquileres de espacios deportivos” + “venta de entradas” + “alquileres de espacios no deportivos”).
- **Beneficio industrial.** La Administración ha incorporado en su previsión de costes esta partida como un 4% de los ingresos de explotación. Sin embargo, esta Oficina no lo ha tenido en cuenta en los análisis efectuados en este informe, a efectos de determinar los flujos de caja, 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.

La evolución de los costes variables que ha previsto el Ayuntamiento es la misma que para los ingresos de explotación, es decir, un **2,03% anual**.

¹⁸ Al no incluir el alquiler de espacios no deportivos, el modelo aplica ahora la ratio sobre una base de importe inferior, con lo que el coste resulta inferior, si bien en un importe que no es significativo.

¹⁹ Se aplica igual reducción que en la nota anterior.

En la siguiente tabla se puede observar la distribución de ingresos variables:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
10,03%	240.805,89	Costes Variables	44.850,48	46.917,75	48.682,81	49.672,52	50.682,33
1,11%	26.715,13	Compras de material sin inversiones	4.962,12	5.202,49	5.406,19	5.516,10	5.628,23
5,43%	130.458,94	Trabajos contratados	24.231,70	25.405,51	26.400,24	26.936,94	27.484,55
1,67%	40.073,58	Suministros (tlf, gas y envases de agua)	7.502,15	7.815,09	8.086,60	8.251,00	8.418,74
1,81%	43.558,24	Gastos generales (3% de ingresos de explot. (sin aport. públicas))	8.154,51	8.494,66	8.789,78	8.968,48	9.150,81

Tabla 11. Distribución costes variables en función de los usuarios del centro

- **Costes fijos anuales:**

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio. Para calcular su previsión se parte de las retribuciones del personal del Velódromo correspondientes al ejercicio 2022 y se aplica un incremento del 3% sobre el gasto del año anterior, de acuerdo con el porcentaje acordado por la patronal y los sindicatos para el IV Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios, publicado mediante Resolución de 29 de mayo de 2018, de la Dirección General de Empleo.

Al gasto de sueldos y salarios se le añade un 33,40% en concepto de cotizaciones sociales.

Categoría	Pers	Horas/semana y persona	Bruto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Dirección	1	30	38.000,00	29.355,00	30.235,65	31.142,72	32.077,00	33.039,31
Coordinación deportiva	1	25	30.000,00	19.312,50	19.891,88	20.488,64	21.103,30	21.736,40
Monitor deportivo	1	24	19.000,00	11.742,00	12.094,26	12.457,09	12.830,80	13.215,72
Acogida y administración	1	40	26.315,79	27.105,26	27.918,42	28.755,97	29.618,65	30.507,21
Conserje/Oper. Mantenimiento	3	20	16.500,00	25.492,50	26.257,28	27.045,00	27.856,35	28.692,04
Limpieza	2	40	16.500,00	33.990,00	35.009,70	36.059,99	37.141,79	38.256,04
			Total sueldos	146.997,26	151.407,19	155.949,41	160.627,89	165.446,72
			Seg. Social 33'40%	49.097,08	50.570,00	52.087,10	53.649,72	55.259,20
			TOTAL	196.094,34	201.977,19	208.036,51	214.277,61	220.705,92

Tabla 12. Estimación costes de personal

- **Aportación pública no monetaria:** El Ayuntamiento asumirá directamente los recibos de los suministros de agua y gas de las instalaciones objeto del contrato, así como la bonificación del 95% del IBI, según los datos facilitados que aparecen en la tabla siguiente²⁰:

TOTAL		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
375.856,87	Suministros luz y agua	74.302,33	74.728,25	75.162,68	75.605,81	76.057,80
396.464,60	Bonificación del 95% de IBI	79.292,92	79.292,92	79.292,92	79.292,92	79.292,92
772.321,47	APORT. NO MONETARIA	153.595,25	154.021,17	154.455,60	154.898,73	155.350,72

Tabla 13. Aportación pública no monetaria (costes)

- **Resto de gastos necesarios para el funcionamiento de las instalaciones:** no varían en función de los usuarios de los servicios objeto del contrato. En esta agrupación de gastos se encuentran los siguientes conceptos:
- Arrendamientos y cánones.
 - Reparaciones y conservación.
 - Servicios de profesionales independientes.
 - Primas de seguros.
 - Publicidad y propaganda.
 - Otros.

²⁰ Esta Oficina ha calculado la evolución media anual de estos importes, que resulta del 0,59%.

- Tributos (*incluye el importe neto²¹ del Impuesto de Bienes Inmuebles*)

La estimación de los importes de estos gastos se basa en los datos, facilitados por el gestor actual del servicio, del año 2023, a los cuales se les aplica la previsión general de los ingresos de explotación, es decir, un 2,03% anual²². Los datos facilitados están redondeados a dos decimales para cada concepto y año, se muestran en la siguiente tabla:

TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
36.487,67	Arrendamientos y canon	7.006,74	7.149,21	7.294,58	7.442,90	7.594,24
60.485,60	Reparaciones y conservación (ajustado)	11.615,07	11.851,24	12.092,22	12.338,10	12.588,97
81.809,94	Servicios profesionales independientes	15.709,99	16.029,43	16.355,36	16.687,92	17.027,24
31.676,17	Primas de seguros	6.082,79	6.206,47	6.332,67	6.461,43	6.592,81
1.249,45	Servicios bancarios y similares	239,93	244,81	249,79	254,87	260,05
4.000,46	Publicidad y propaganda	768,21	783,83	799,77	816,03	832,62
30.626,51	Otros	5.881,22	6.000,80	6.122,82	6.247,32	6.374,35
100.294,82	Tributos	19.259,65	19.651,26	20.050,84	20.458,54	20.874,53
346.630,62	TOTAL	66.563,60	67.917,05	69.298,05	70.707,11	72.144,81

Tabla 14. Composición partida “Restos costes fijos”

- **Costes de amortizaciones y sus costes financieros asociados.** Esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, los costes de financiación y las amortizaciones, 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.

En la siguiente tabla se puede consultar de forma resumida la distribución de los **costes fijos** del proyecto concesional:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
89,97%	2.160.043,66	Costes fijos	336.960,27	344.622,49	352.497,24	360.590,53	368.908,53
43,36%	1.041.091,57	Gastos de personal	196.094,34	201.977,19	208.036,51	214.277,61	220.705,92
32,17%	772.321,47	Aportación pública no monetaria	74.302,33	74.728,25	75.162,68	75.605,81	76.057,80
14,44%	346.630,62	Resto de gastos fijos	66.563,60	67.917,05	69.298,05	70.707,11	72.144,81

Tabla 15. Distribución de costes fijos

²¹ El Ayuntamiento concede al concesionario una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles durante la duración del contrato.

²² El solicitante considera que el incremento anual de estos gastos corresponde al incremento promedio de las tarifas durante los años 2021 a 2023 (Estudio de viabilidad, apartados 4.4 y 5.4.2).

Del análisis realizado se observa que los costes fijos constituyen la mayor parte de los costes del proyecto concesional, representando un 89,97% del total. Entre estos, destaca la partida de costes de personal que abarca más del 40% la totalidad de los costes, alcanzando un 43,36%.

Por consiguiente, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión y, según la información aportada por la Administración contratante, asciende a 2.400.849,55 euros. En el Anexo II de este informe se muestra el detalle completo de los costes del proyecto concesional.

Por tanto, con la información facilitada, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por la Administración para elaborar el estudio económico.

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

En este apartado se va a estudiar el escenario base que la Administración ha considerado más probable. Posteriormente, bajo las hipótesis que oportunamente se detallarán, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración. A continuación, se abordará el estudio del punto muerto. Finalmente, se realizará un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base planteado por la Administración

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

- El proyecto concesional se plantea con una duración de 7 años sin posibilidad de prórrogas.
- El contrato no contempla su división en lotes.
- Se prevé que el concesionario realice inversiones al inicio del contrato en activos como la incorporación de una red wifi a las instalaciones, la implementación de barreras de control de acceso y la mejora de las máquinas del gimnasio.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando el número de habitantes de la ciudad de Barcelona y teniendo en cuenta que la actividad principal del velódromo, así como el fútbol y el baloncesto, puede practicarse en la calle o en las instalaciones del propio centro.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de alquileres de espacios deportivos y no deportivos y de la venta de entradas a los usuarios estimados del servicio.

- Existencia de una aportación pública monetaria, consistente en una subvención para mantener el equilibrio económico de la concesión dentro de los límites recogidos en los pliegos.
- Asimismo, existencia de una aportación pública no monetaria para los suministros de agua y electricidad y por la bonificación del 95% del IBI, ya que dichos gastos son afrontados directamente por el Ayuntamiento.
- El PCAP prevé una revisión de precios, pero sin fórmula aplicada. Es decir, el concesionario eleva una propuesta de revisión de precios públicos que finalmente aprobará la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, los cuales representan más del 40% del total de costes concesionales.
- La previsión general²³ de incremento de ingresos y de costes se realiza partiendo del promedio de incremento de las tarifas de 2021, 2022 y 2023 estimado por la Administración para cada año de concesión.

5.2. Análisis crítico del escenario base (*Escenario base ajustado*)

Para la realización de este análisis, esta Oficina ha considerado oportuno realizar **ajustes** al escenario base planteado por la Administración **conforme a las siguientes hipótesis**:

- Se ha ajustado la duración de la concesión de 7 a 5 años, en aplicación de los artículos 29 de la LCSP y 10 del Real Decreto 55/2017. Si bien el periodo de recuperación de la inversión asciende a 4 años, la LCSP, en su artículo 29.6, permite que los contratos de concesión tengan una duración máxima de 5 años sin tenerse que limitar al período de recuperación de la inversión prevista en el proyecto. Consecuentemente, se ha adaptado el periodo de amortización inicial de las inversiones previstas de 7 a 5 años, ya que el inmovilizado debe estar completamente amortizado dentro de la duración de la concesión.
- A efectos de calcular la rentabilidad operativa y el período de recuperación de la inversión (o pay-back de la inversión), se han excluido los costes de financiación y amortización de la estructura de costes concesionales.
- Se ha excluido el beneficio industrial de la estructura de costes del contrato, pero se ha tenido en cuenta para el cálculo de la aportación pública monetaria conforme a lo establecido en el PCAP.
- 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

²³ La previsión general asciende al 2,03% anual, pero existen evoluciones diferentes, excepciones a determinadas partidas de ingresos y de costes, que se detallarán en sus respectivos apartados de este informe

española. De acuerdo con dicho precepto, la **tasa de descuento aplicable será del 5,12%**²⁴.

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

156.746,60	RESULTADO OPERATIVO
6,13%	RENTABILIDAD OPERATIVA
25.475,53	VAN
4 años	PAY-BACK DESCONTADO
1,83%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
13,25%	TIR

Tabla 16. Resultado económico-financieros del escenario base ajustado.

5.3. Escenario de Punto Muerto por reducción de los ingresos asociados a la demanda del servicio

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto económico-financiero del proyecto concesional por reducción de los ingresos asociados a la demanda del servicio, es decir, aquel descenso de los ingresos asociados a la demanda del servicio que provocaría que el VAN del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

Para determinar el punto muerto del proyecto concesional, esta Oficina ha analizado la variación de los costes variables en función de los cambios en los ingresos variables (*ingresos de explotación + aportación pública monetaria*) entre el escenario base y el escenario optimista planteados por la Administración en su estudio de viabilidad. Como resultado, se ha obtenido la siguiente variación de los parámetros en función de la variación de los **ingresos de explotación**:

- **Los costes variables** (compras de material, trabajos contratados y gastos generales) se incrementan cuando se produce un aumento **de los ingresos de explotación**.

²⁴ Se puede consultar la metodología del cálculo de la tasa de descuento en el apartado 6.1 de este informe

- **El beneficio industrial²⁵** lo hace en igual porcentaje que los ingresos de explotación.
- **La aportación pública monetaria varía en sentido inverso a la variación de los ingresos de explotación.** La relación es inversa, es decir, a mayores ingresos de explotación, menor aportación pública monetaria, y dentro de los límites establecidos en los pliegos, hasta que la aportación pública monetaria se agote o hasta llegar a la máxima aportación pública ofertada por el adjudicatario para cinco años de contrato.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos vinculados a la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis indicadas anteriormente, llegándose a la conclusión de que para alcanzar el punto muerto bastaría con una **disminución de los ingresos asociados a los usuarios de las instalaciones (ingresos de explotación) del 2,54%**, lo que supone una reducción del 1,44% de la totalidad de los ingresos de la concesión. En esta situación, se produciría una disminución del 3,05% de los costes variables y no habría variación de la aportación pública monetaria respecto a la calculada para el escenario base, en la que se ha utilizado la aportación máxima.

Teniendo en cuenta lo anterior y los ingresos del escenario base ajustado, se obtienen los siguientes parámetros económico-financieros del escenario base ajustado por la Oficina y del punto muerto calculado:

Var. ingresos de explot.	Escenarios	Ingresos totales	Var. ingresos totales	Rentabilidad operativa neta	VAN
- -	Escenario base ajustado	2.557.596,15	- -	1,83%	25.475,53 €
-2,54%	Escenario punto muerto (basado en el Esc. base ajustado)	2.520.654,86	-1,44%	0,68%	0,00 €

Tabla 17. Análisis comparativo escenarios base ajustado y su punto muerto

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

5.4.1. Análisis de sensibilidad planteado por la Administración

En este apartado se reproduce el análisis de sensibilidad planteado por el Ayuntamiento de Barcelona en su Estudio de viabilidad, el cual consta de dos escenarios alternativos:

²⁵ Únicamente se tiene en cuenta esta variación a los efectos del cálculo de la aportación pública monetaria, tal y como recogen los pliegos, ya que esta Oficina no puede incorporar los en la estructura de costes concesionales por los motivos indicados a lo largo de este informe.

- **Escenario optimista.** Este escenario parte de la premisa de que los ingresos evolucionan con un incremento anual del 4% en vez del 2,03% previsto en el escenario base. El resto de los ingresos (*ingresos de otros espacios no deportivos*) se mantendrían con el crecimiento anual del 2,03%. Este escenario es considerado por el Ayuntamiento como factible debido al bajo nivel de utilización actual de las instalaciones objeto del contrato. Se considera que los servicios de alquiler de espacios deportivos y de venta de entradas son los más sensibles en caso de realizar una gestión de calidad y ofertar productos de forma atractiva.
- **Escenario pesimista.** Este escenario parte de la premisa de una disminución anual del 2% en los ingresos del alquiler de espacios deportivos y de venta de entradas, al tratarse de cifras alcanzadas en años anteriores en la gestión de las instalaciones. En el resto de los ingresos de alquileres de espacios no deportivos se mantendría el crecimiento anual del 2,03% por tratarse de ingresos que no dependen directamente del nivel de usuarios de las instalaciones.

En la siguiente tabla se puede observar el resumen del estudio de sensibilidad planteado por la Administración municipal:

Escenarios	Probabilidad de ocurrencia	Ingresos de explotación	Var. ingresos explot.	Aport. púb. Monetaria	Var. aport. púb. monet.	Rentab. Operat. neta
Escenario base Administración	Más probable	2.080.725,22	- -	477.825,16	- -	3,25%
Escenario optimista Administración	Factible por instalaciones infrautilizadas	2.225.521,09	+6,96%	367.672,94	-23,05%	3,43%
Escenario pesimista Administración	Menos probable pero basado en datos históricos	1.823.047,85	-12,38%	477.825,16	0,00%	-5,36%

Tabla 18. Análisis de sensibilidad planteado por el Ayuntamiento

Debe tenerse en cuenta que los datos anteriores están basados en las hipótesis planteadas por la Administración: una duración de la concesión de 7 años, la inclusión de las partidas de beneficio industrial, de gastos de financiación de la inversión y de costes de amortización a los 7 años indicados.

Se puede observar que las rentabilidades entre el escenario base y el escenario optimista son bastante próximas; sin embargo, en el escenario pesimista la rentabilidad se hunde. Este comportamiento es debido al mecanismo de cálculo de la aportación pública monetaria, la cual se reduce a medida que aumentan los ingresos de explotación para mantener el equilibrio económico del proyecto concesional con los límites establecidos en los pliegos. En el caso de escenario pesimista la rentabilidad se hunde porque el escenario base de la Administración está basado en que la aportación pública monetaria es la máxima y, por tanto, disminuciones en los ingresos de explotación no supondrán incrementos de la aportación pública.

5.4.2. Análisis de sensibilidad planteado por esta Oficina

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos escenarios, relacionados con los niveles de ingresos de la demanda del servicio (ingresos de explotación). Concretamente, con el fin de poder caracterizar el comportamiento de la rentabilidad operativa del proyecto se han tomado diversos puntos de referencia de variabilidad de los ingresos, analizando los siguientes escenarios:

- **Escenario base ajustado** por la Oficina definido en el apartado 5.2 de este mismo epígrafe.
- **Escenario del punto muerto**, descrito en el apartado 5.3 de este mismo epígrafe.
- **Escenario alternativo positivo**, que considera un incremento de un 10% de los ingresos de explotación sobre el escenario base ajustado, que se aplica durante los cinco años de duración del contrato. Este porcentaje se ha establecido a partir del crecimiento experimentado entre 2022 y 2023²⁶.
- **Escenario alternativo negativo**, que considera que los ingresos de explotación durante el primer año correspondieran al promedio de los obtenidos en 2022 y 2023. Esta hipótesis supone un descenso de los ingresos previstos para la primera anualidad del contrato (2025) del 6,63%²⁷, que igualmente se aplica a cada anualidad del contrato.

El detalle de ambos escenarios optimista y pesimista se pueden consultar en los Anexo V y VI de este informe.

Así mismo, y únicamente a fin de poder analizar el comportamiento de la curva de rentabilidad ante diferentes variaciones de los ingresos de explotación, se han añadido otros escenarios extremos y cuya ocurrencia no se considera probable.

Estos escenarios incluyen:

²⁶ El incremento porcentual de los ingresos por servicios entre 2022 y 2023, según los datos que aparecen en el apartado 3 del estudio de viabilidad ascienden a un 9,16%. Por ello, para calcular esta sensibilidad se ha tomado de referencia el incremento del 10% como porcentaje aproximado.

²⁷ Los ingresos de explotación de 2023 son un 2,15% inferiores a la previsión realizada en el escenario base ajustado para el primer año de la concesión. Así mismo, los ingresos de 2022 fueron un 11,11% inferiores a esa misma previsión. El promedio resultante de ambos porcentajes es de 6,63%.

- El incremento de ingresos de explotación que conlleva la anulación de la aportación pública, que corresponde al 30,17%.
- El incremento de ingresos de explotación en un 35% y un 40%, a fin de ver la pendiente de la recta de la rentabilidad neta operativa.
- El decremento de ingresos de explotación en un 12% y 20%, igualmente para contemplar la pendiente de la recta en este otro tramo.

Para el análisis de la rentabilidad del proyecto concesional se utilizará el indicador financiero de “rentabilidad operativa neta” (descontando los importes de las amortizaciones de los flujos de caja), ya que éste proporciona una representación más precisa de la situación financiera de la concesión en comparación con la TIR. Eso se debe a que la inversión prevista para esta concesión es relativamente baja con respecto a los flujos de caja generados anualmente.

En dicho análisis se han obtenido los parámetros económico-financieros²⁸ que se resumen en la tabla y gráficos siguientes, donde mostramos en fondo gris los escenarios probables en su ocurrencia:

Variación ingresos de explotación	Variación aport. Pub. monetaria	Escenarios	Rentab. oper. neta	TIR	VAN
+40,00%	-100,00%	<i>Escenarios sin aportación publica monetaria</i>	6,37%	42,49%	138.433,36
+35,00%	-100,00%	<i>Escenarios sin aportación publica monetaria</i>	4,41%	30,09%	88.368,81
+30,17%	-100,00%	<i>Escenario en el cual la aportación pública monetaria es 0 euros (límite inferior)</i>	2,42%	17,11%	39.992,70
+10,00%	-33,15%	Escenario alternativo optimista (+10%)	2,03%	14,58%	30.287,54
0,00%	0,00%	Escenario Base Ajustado (la aportación publica monetaria es máxima)	1,83%	13,25%	25.475,53
-2,54%	0,00%	Escenario Punto muerto (misma aportación pública del Esc. base ajustado)	0,68%	5,12%	0,00 €
-6,63%	0,00%	Escenario alternativo de bajada de ingresos de explotación a niveles del promedio del 2022-2023 (misma aportación pública del Esc. base ajustado)	-1,23%	-10,23%	-40.910,05
-12,00%	0,00%	<i>Escenarios con aportación publica monetaria máxima</i>	-3,90%	-48,23%	-94.679,37
-20,00%	0,00%	<i>Escenarios con aportación publica monetaria máxima</i>	-8,20%	- -	-174.782,65

Tabla 19. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

²⁸ Aplicando la tasa de descuento especificada en el apartado IV.1 de este informe.

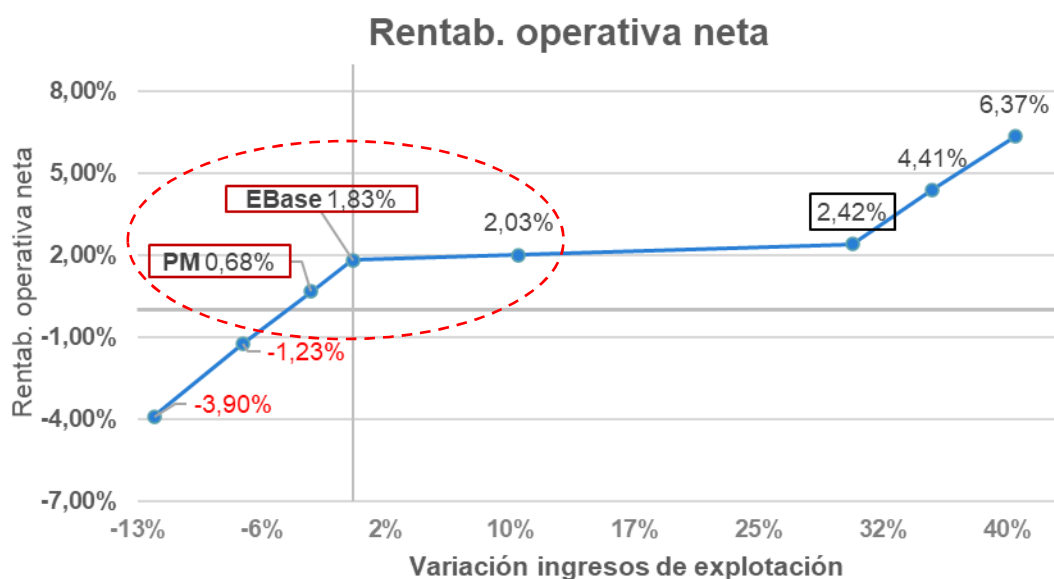


Gráfico 1. Sensibilidad Rentabilidad operativa neta

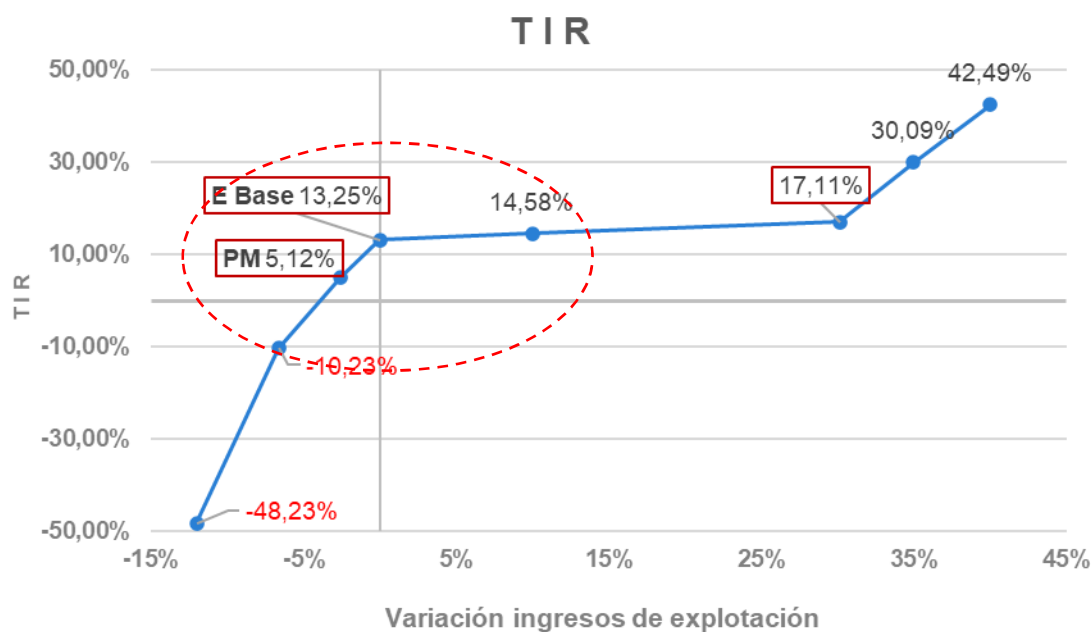


Gráfico 2. Sensibilidad TIR

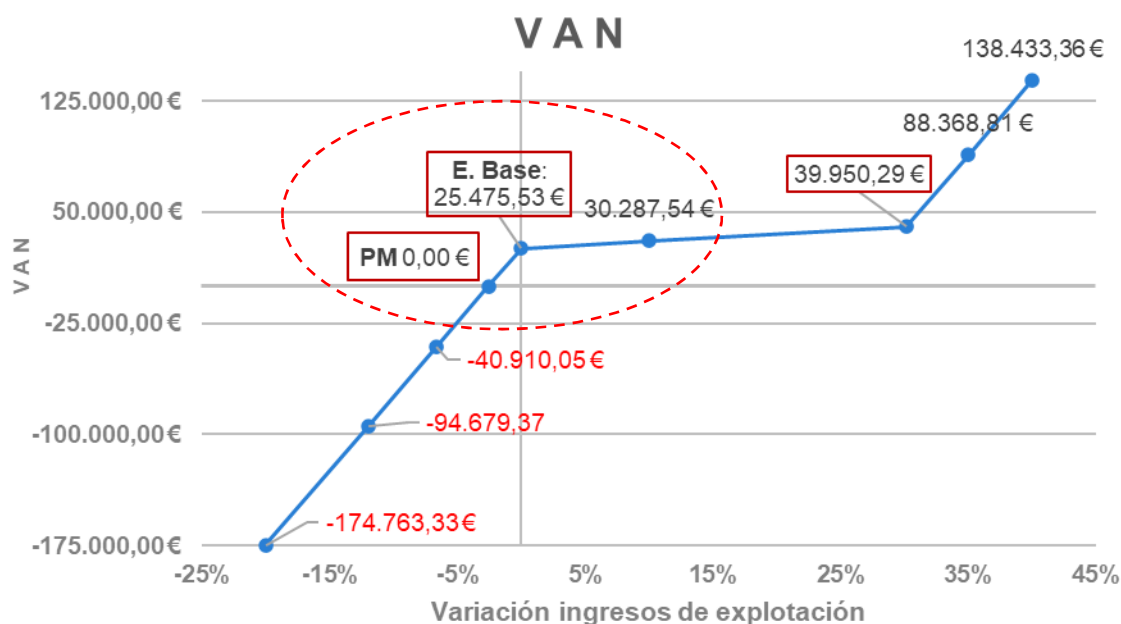


Gráfico 3. Sensibilidad VAN

Los resultados obtenidos permiten concluir que eventuales desviaciones en las previsiones de los ingresos asociados a la demanda de los servicios objeto del contrato pueden comportar variaciones relativamente relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional. Esto implica que pequeñas disminuciones de los ingresos de explotación, a partir del 2,54%, pueden producir VAN negativos al concesionario, debido a que la aportación pública monetaria es máxima en el escenario base.

Sin embargo, incrementos de los ingresos de explotación son compensados con disminuciones de la aportación pública máxima. Esta aportación llegaría a desaparecer con un incremento de los ingresos de explotación de un 30,17%, poco probables de producirse, pero que llevaría a una rentabilidad operativa neta de un 2,42%. En el tramo entre ambos valores, se tendría una relativa estabilidad de la rentabilidad operativa neta del proyecto concesional, que para valores de incremento de ingresos de explotación hasta el 30,17%, pasaría de un 1,83% (correspondiente al escenario base) a un 2,42%. Una vez obtenida esa rentabilidad máxima, momento en que se agota la aportación pública monetaria, incrementos de ingresos conllevarían incrementos proporcionales de la rentabilidad operativa neta.

Teniendo en cuenta el análisis de sensibilidad presentado por la Administración, así como los datos históricos de ingresos de explotación del gestor actual, ambos incluidos en el estudio de viabilidad del expediente, esta Oficina considera que la situación más probable de ejecución del contrato podría encontrarse entre su

escenario de punto muerto y un incremento de ingresos de explotación de hasta un +10% durante toda la vigencia de la concesión.

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

El periodo de duración previsto en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Barcelona es de 7 años.

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

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

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

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Análisis del cálculo de la tasa de descuento

Se ha calculado la tasa de descuento a aplicar, conforme al artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, previamente señalado, a los efectos de calcular la TIR del proyecto concesional, así como informar del Valor Actual Neto (VAN) del mismo.

Para dicho cálculo se han tenido en cuenta los siguientes valores:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24
3,36	3,28	3,07	3,00	2,97	3,06
Tasa Descuento calculada (RD 55/2017 art. 10.2.b)					5,12%

Tabla 20. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

En el momento de emitirse este informe, en el cálculo de la tasa de descuento se utilizan los meses comprendidos entre junio de 2024 y noviembre de 2024. El resultado establece una **tasa descuento del 5,12%**.

6.2. Plazo establecido para el proyecto y del periodo de recuperación de la inversión.

Tal y como se ha anticipado en el apartado 5.2, procede ajustar la duración de la concesión de 7 a 5 años, en aplicación de los artículos 29 de la LCSP y 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero.

Si bien el periodo de recuperación de la inversión asciende a 4 años, como puede observarse en el escenario base ajustado por la Oficina que figura en el Anexo III, el artículo 29.6 de la LCSP, permite que los contratos de concesión tengan una duración máxima de 5 años sin tenerse que limitar hasta ese plazo al período de recuperación de la inversión prevista en el proyecto. En consecuencia, se adopta 5 años como el plazo máximo de duración del proyecto concesional.

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

El artículo 15 de la LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya

prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contraprestación venga constituida, bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato, o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El segundo apartado de este artículo señala además que el derecho de explotación de los servicios debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados para el contrato de concesión de obras en el apartado cuarto del artículo 14 de la propia LCSP.

Siguiendo este último precepto, la transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de un servicio debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

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

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

En el contrato objeto de estudio, tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista, del análisis de los ingresos y costes de la concesión y de la configuración del mecanismo de compensación al concesionario en forma de aportación pública monetaria y no monetaria, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: La mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable y origen privado representando el 67,18 % más un 15,42% de ingresos variables de origen público, lo que suman un 82,61% de la totalidad de los ingresos. Frente a los costes, se observa que el 87,99% de los mismos presenta naturaleza fija, al ser independientes del número de usuarios que acuden a las instalaciones del velódromo.

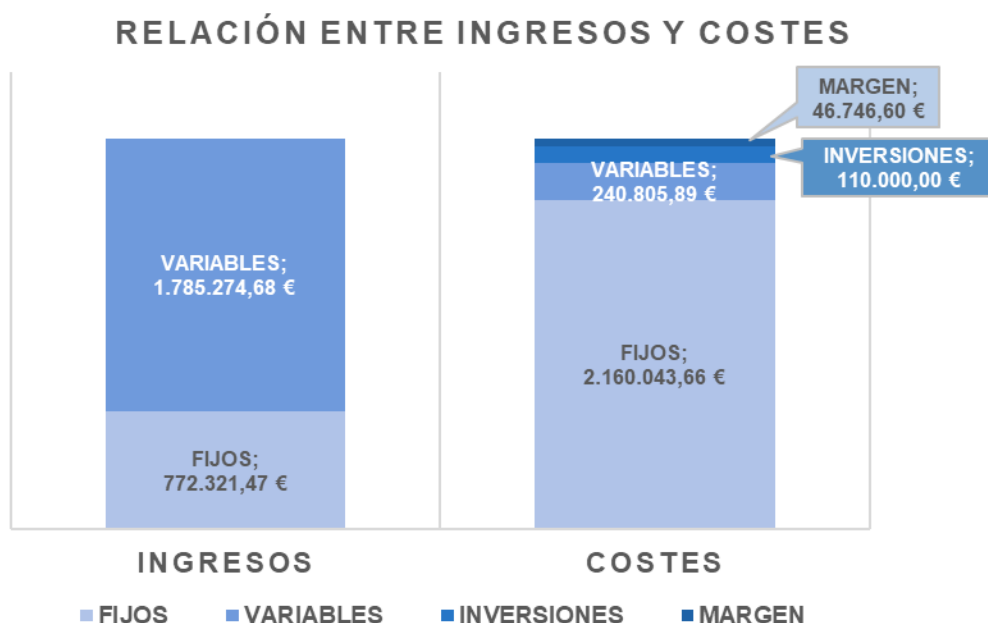


Gráfico 4. Relación entre ingresos y costes

- Del análisis de los **escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual de los ingresos variables asociados a los usuarios de los servicios objeto del contrato (Ingresos de explotación) del 2,54% sobre el escenario base ajustado, el concesionario obtendría una rentabilidad neutra (VAN=0). Teniendo en cuenta la proximidad del escenario punto muerto al escenario base ajustado, así como los datos históricos de ingresos de explotación del actual gestor, esta Oficina considera que podrían producirse con relativa facilidad caídas de ingresos variables.
- Además, es importante señalar que la Administración prevé reducir los descuentos actuales hasta llegar al 70% sobre las tarifas ordinarias a los clientes habituales o Federaciones deportivas en los tres primeros años de concesión. La minoración de los descuentos conlleva un incremento de precios aproximando del 35,79% en el segundo año y de un 19,49% adicional en el tercer año para este tipo de clientes. Este aumento de precios podría implicar el abandono de algún cliente, con la consiguiente disminución de ingresos.
- De igual forma, esta Oficina considera que el ciclismo en pista, como actividad principal de las instalaciones objeto del contrato, no puede ser considerado un deporte de alta demanda. Por lo tanto, su crecimiento no puede equipararse al aumento de la población del municipio de Barcelona.

En consecuencia, se considera que, en este contrato, con la presente configuración, **se produce una transferencia de riesgo operacional** suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda, para configurar una

naturaleza jurídica concesional, debido a la significativa probabilidad de obtener pérdidas con mínimas reducciones de ingresos variables en función de la demanda de los usuarios de los servicios del centro.

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables de forma automática, entre los que se encuentra la propuesta económica del licitador. A su vez, la propuesta económica se compone de dos criterios de adjudicación: por una parte, la propuesta de reducción de la subvención máxima al déficit de explotación (reducción de la aportación pública monetaria máxima) y, por otra parte, una propuesta de incremento de la inversión por encima del mínimo obligatorio de 110.000 euros.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la rentabilidad operativa neta del contratista las posibles propuestas económicas presentadas por los licitadores en sus ofertas. La tabla reflejaría en color blanco la celda con valor de rentabilidad operativa neta igual a la correspondiente al escenario de Punto Muerto analizado, es decir, a un 0,81%; señala en color más verde cuanto más elevada es frente a este valor; y más rojo en caso contrario.

			Esc. base	APORTACIÓN PÚBLICA MÁXIMA A 5 AÑOS				
			333.333,24 €	319.999,91 €	294.399,92 €	259.071,93 €	217.620,42 €	174.096,34 €
	INVERSIÓN	OFERTADA	0,00%	-4,00%	-8,00%	-12,00%	-16,00%	-20,00%
Esc. Base	110.000,00 €	0,00%	1,83%	1,31%	0,79%	0,27%	-0,26%	-0,80%
	114.400,00 €	4,00%	1,66%	1,14%	0,62%	0,09%	-0,44%	-0,98%

		Esc. base	APORTACIÓN PÚBLICA MÁXIMA A 5 AÑOS				
123.552,00 €	8,00%	1,48%	0,97%	0,45%	-0,08%	-0,61%	-1,15%
138.378,24 €	12,00%	1,31%	0,79%	0,27%	-0,26%	-0,79%	-1,33%
160.518,76 €	16,00%	1,14%	0,62%	0,10%	-0,43%	-0,97%	-1,51%
192.622,51 €	20,00%	0,97%	0,45%	-0,08%	-0,61%	-1,14%	-1,68%
238.851,91 €	24,00%	0,80%	0,28%	-0,25%	-0,78%	-1,32%	-1,86%

Tabla 21. Análisis sostenibilidad financiera del proyecto concesional

Al observar la tabla anterior, se puede apreciar que una disminución de la aportación pública monetaria en un rango aproximado del 8% al 12%, combinada con un incremento de la inversión mínima de entre un 8% al 16%, provoca que la situación económico-financiera del proyecto concesional se desplace hacia rentabilidades operativas netas cercanas a cero o incluso negativas.

En otras palabras, si el adjudicatario ofertara ambos criterios dentro de los márgenes indicados anteriormente, los cuales no parecen ser desproporcionados, estaría poniendo en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión. Este análisis demuestra la gran sensibilidad de los criterios económicos de adjudicación establecidos en los pliegos al incremento del riesgo en el proyecto concesional.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objetivo principal a alcanzar con este contrato es la gestión, dinamización y explotación de los espacios del centro deportivo Velódromo Municipal d'Horta así como la promoción deportiva dirigida a diferentes colectivos, a través de la organización y gestión de actividades y programas de promoción deportiva que se realicen en las propias instalaciones o, en su caso, fuera de ellas. Además, el objeto del contrato también prevé que el concesionario realice una serie de inversiones para la instalación de un sistema wifi, tornos para el control de acceso y la mejora de las máquinas del gimnasio.

El Ayuntamiento de Barcelona carece de los medios personales y materiales para poder llevar a cabo una gestión directa del servicio, por lo que han de contratarse los servicios de una empresa en la prestación de este servicio que cuenten con dichos medios especializados. En relación con el estudio de viabilidad, el artículo 247 de la LCSP establece que debe incluirse la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales, los cuales se han incorporado en el documento que acompaña a la solicitud de informe ONE denominado *"Memoria explicativa del objeto del contrato"*.

La solicitud no introduce un análisis cuantitativo²⁹ específico para demostrar la idoneidad de la utilización de la concesión como modelo de contratación para el proyecto. Sin embargo, en el documento *"Memoria explicativa del objeto del contrato"* del solicitante se incluye un primer apartado en el que sí se analiza la incidencia económica y social de la utilización de la figura de la concesión. Este apartado considera una serie de ventajas cuantitativas, como son la transferencia de riesgo operacional al concesionario, el bajo impacto de los costes en el presupuesto municipal y la no alteración de la sostenibilidad financiera al no incrementar el endeudamiento público. A estas ventajas cuantitativas se añadirían una serie de ventajas cualitativas, como son el mantenimiento de la titularidad pública de las instalaciones objeto del contrato, la agilidad en la contratación de personal y en los procedimientos de compras, así como el aprovechamiento de los conocimientos y experiencia del futuro concesionario.

Así mismo, en dicho documento se incorpora un segundo y tercer apartados en los que se explica la existencia de transferencia de riesgo hacia el concesionario, en sus vertientes de demanda y de suministro, y de qué manera la aportación pública está vinculada a la evolución de la demanda de la instalación, la cual se

²⁹ En general, esta Oficina considera que un buen método para llevarlo a cabo es utilizar instrumentos de cuantificación como puede ser el comparador del sector público.

reduce a medida que se incrementan los ingresos vinculados a dicha demanda de los servicios objeto del contrato.

Tras revisar la documentación del expediente, puede concluirse que las características del proyecto encajan con los requisitos y las previsiones establecidas en el artículo 15 de la LCSP, por lo que puede emitirse una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de servicios.

2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto

La rentabilidad del proyecto concesional, tal y como ha sido analizada, viene condicionada por la necesidad de realizar inversiones por parte del concesionario que, aunque no son muy elevadas con relación a los flujos de caja, sí que afectan a dicha rentabilidad. Por ello, el proyecto se ha evaluado en términos de resultado económico neto (descontando los importes de las amortizaciones) frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando un porcentaje del 1,83% en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 5 años.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, incluido en la tabla 18 de este informe, y conforme a los datos facilitados por el Ayuntamiento, los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional y los escenarios analizados, la rentabilidad operativa neta del proyecto podría situarse en un rango de entre el 0,68% y el 2,42%, gracias al mecanismo corrector del cálculo de la aportación pública monetaria recogido en los pliegos (Tabla 18), encontrándose la rentabilidad del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España, para el sector de actividad “R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R05 (Resultado económico neto/Cifra neta de negocios), es, para los últimos años, la siguiente³⁰:

³⁰ Esta información puede consultarse en:

https://www.bde.es/bde/es/areas/cenbal/Bases_de_datos_p/Ratios_sectoria_70456df33de7551.html

AÑO	Q1	Q2	Q3
2013	-30,75	-4,02	4,78
2014	-26,80	-1,53	6,25
2015	-21,65	0,15	8,03
2016	-18,26	0,61	8,10
2017	-14,53	0,97	8,80
2018	-13,49	1,04	8,15
2019	-11,03	1,75	9,77
2020	-54,53	-13,95	3,46
2021	-13,61	2,14	15,69
2022	-9,70	2,90	13,77
2023	-5,50	4,10	14,34
Media 2014-2023	-18,91	-0,18	9,64
Media 2013-2023 (sin 2020)	-16,53	0,81	9,77

Tabla 22. Ratio Sector de actividad (CNAE): (R93): Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento. Fuente: Central de Balances del Banco de España

A la vista de la tabla anterior, la rentabilidad operativa neta del 1,83%, valor obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa superando el segundo cuartil en la media de los últimos 10 años disponibles, con y sin 2020, respecto a este sector de actividad económica.

Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Barcelona, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se encuentra en un rango de rentabilidad razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 5 años de plazo máximo de la misma.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Barcelona y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de concesión de servicios públicos del Velódromo municipal d'Horta*”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes e inversiones, con las valoraciones efectuadas a lo largo de este documento, **se considera que han sido suficientes** para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.

A pesar de ello, se necesario señalar las debilidades encontradas respecto a la falta 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, en primer lugar, garantizar un mejor control y seguimiento del cumplimiento del propio contrato y, por ende, de la adecuada prestación del servicio público de que se trate.

- En cuanto al **plazo previsto para el contrato**, en base a lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como 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 español, y del artículo 56 del Real Decreto-ley 36/2020, **no estaría justificada una duración de la concesión superior a 5 años**.
- Respecto al **riesgo operacional** que debería asumir el contratista, puede concluirse que, de acuerdo con la información facilitada, **el riesgo asumido por el concesionario no es desdeñable en condiciones normales de funcionamiento**. El concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la cobertura de sus costes ni la recuperación de la inversión que debe realizar, por lo que puede obtener rentabilidades inferiores a las correspondientes a la tasa de descuento establecida con variaciones normales de los ingresos vinculados a la demanda de los servicios objeto del contrato o producción que reduzcan sus niveles de ingresos.
- Teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, calculados basándose en los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Barcelona, se considera que **la rentabilidad económico-financiera** del proyecto, así como el resto de los indicadores económicos, se podrían entender **razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 5 años** de plazo máximo de la misma. La

rentabilidad operativa neta obtenida por el concesionario en el escenario base se encuentra entre los valores representativos del sector.

- El establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera aconseja **vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas**, atendiendo a lo dispuesto en la cláusula 10 del PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento de Barcelona.

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

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 8 de octubre 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 de servicios para la gestión y explotación del velódromo municipal.
- 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 este contrato.
- Anexo 6 PCAP Información económico-financiera para la rendición de las cuentas de gestión específicas de cada instalación.
- Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
- Hoja de cálculo estudio base CEM velódromo Horta.

2. Documentación adicional facilitada el día 20 de noviembre de 2024:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Nueva versión del informe de los servicios jurídicos de la Administración.
- Nuevas versiones de la propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, de este contrato este contrato.
- Nueva versión del estudio de viabilidad económico-financiero de la concesión de servicios.
- Nueva versión de hoja de cálculo estudio base CEM velódromo Horta

ANEXO II: ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	1	2	3	4	5
100,00%	2.400.849,55	Costes Previstos	461.103,67	470.833,16	480.472,97	489.555,97	498.883,78
10,03%	240.805,89	Costes Variables	44.850,48	46.917,75	48.682,81	49.672,52	50.682,33
1,11%	26.715,13	Compras de material sin inversiones	4.962,12	5.202,49	5.406,19	5.516,10	5.628,23
5,43%	130.458,94	Trabajos contratados	24.231,70	25.405,51	26.400,24	26.936,94	27.484,55
1,67%	40.073,58	Suministros (tlf, gas y envases de agua)	7.502,15	7.815,09	8.086,60	8.251,00	8.418,74
1,81%	43.558,24	Gastos generales (3% de ingresos de explot. (sin aport. Púb.))	8.154,51	8.494,66	8.789,78	8.968,48	9.150,81
89,97%	2.160.043,66	Costes Fijos	416.253,19	423.915,41	431.790,16	439.883,45	448.201,45
43,36%	1.041.091,57	Gastos de personal	196.094,34	201.977,19	208.036,51	214.277,61	220.705,92
1,52%	36.487,67	Arrendamientos y canon	7.006,74	7.149,21	7.294,58	7.442,90	7.594,24
2,52%	60.485,60	Reparaciones y conservación (ajustado)	11.615,07	11.851,24	12.092,22	12.338,10	12.588,97
3,41%	81.809,94	SS profesionales indep	15.709,99	16.029,43	16.355,36	16.687,92	17.027,24
1,32%	31.676,17	Primas de seguros	6.082,79	6.206,47	6.332,67	6.461,43	6.592,81
0,05%	1.249,45	SS bancarios y similares	239,93	244,81	249,79	254,87	260,05
0,17%	4.000,46	Publicidad y propaganda	768,21	783,83	799,77	816,03	832,62
1,28%	30.626,51	Otros	5.881,22	6.000,80	6.122,82	6.247,32	6.374,35
4,18%	100.294,82	Tributos	19.259,65	19.651,26	20.050,84	20.458,54	20.874,53
32,17%	772.321,47	Aportación pública no monetaria (suministros luz y agua)	74.302,33	74.728,25	75.162,68	75.605,81	76.057,80

ANEXO III: ESCENARIO BASE AJUSTADO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	2.557.596,15	Ingresos Previstos	493.252,34	502.705,39	511.968,72	520.477,77	529.191,93
69,80%	1.785.274,68	Ingresos Variables	339.657,09	348.684,22	357.513,12	365.579,04	373.841,21
30,20%	772.321,47	Ingresos Fijos	153.595,25	154.021,17	154.455,60	154.898,73	155.350,72
100,00%	-2.400.849,55	Costes Previstos	-461.103,67	-470.833,16	-480.472,97	-489.555,97	-498.883,78
10,03%	-240.805,89	Costes Variables	-44.850,48	-46.917,75	-48.682,81	-49.672,52	-50.682,33
89,97%	-2.160.043,66	Costes Fijos	-416.253,19	-423.915,41	-431.790,16	-439.883,45	-448.201,45
	156.746,60	Resultado operativo	32.148,67	31.872,23	31.495,75	30.921,80	30.308,15
6,13%		Rentabilidad operativa	6,52%	6,34%	6,15%	5,94%	5,73%
	-110.000,00	Amortización	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00
	46.746,60	Resultado Operativo Neto	10.148,67	9.872,23	9.495,75	8.921,80	8.308,15
	1,83%	Rentabilidad Operativa Neta	2,06%	1,96%	1,85%	1,71%	1,57%
Tasa Dto.		5,12%					
	156.746,60	Flujos de caja Operativos	32.148,67	31.872,23	31.495,75	30.921,80	30.308,15
	-110.000,00	Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	46.746,60	Flujos de Caja con inversión	32.148,67	31.872,23	31.495,75	30.921,80	30.308,15
	25.475,53	Flujos de Caja descontados	30.582,83	28.843,09	27.114,14	25.323,48	23.611,99
		Flujos de Caja Acum. descontados	-79.417,17	-50.574,08	-23.459,94	1.863,54	25.475,53

ANEXO IV: ESCENARIO PUNTO MUERTO

Ingreso variable	% de variación respecto al escen. base ajustado	Coste variable	% variación respecto al escen. base ajustado
Ingresos de explotación (alquiler esp. Dep + alquiler esp no dep. + vta de entradas)	-2,54%	Total costes vbles: (compras de material, trab. contratados, suministros y gastos grales.)	-3,05%
Aportación publica monetaria	0,00%	Partida de Beneficio industrial	-2,54%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	2.520.654,86	Ingresos Previstos	0,00	486.336,58	495.501,16	504.514,20	512.871,70	521.431,22
69,36%	1.748.333,39	Ingresos Variables	0,00	332.741,33	341.479,99	350.058,60	357.972,97	366.080,50
30,64%	772.321,47	Ingresos Fijos	0,00	153.595,25	154.021,17	154.455,60	154.898,73	155.350,72
100,00%	-2.393.509,71	Costes Previstos	0,00	-459.736,61	-469.403,09	-478.989,10	-488.041,94	-497.338,97
9,75%	-233.466,05	Costes Variables	0,00	-43.483,42	-45.487,68	-47.198,94	-48.158,49	-49.137,52
90,25%	-2.160.043,66	Costes Fijos	0,00	-416.253,19	-423.915,41	-431.790,16	-439.883,45	-448.201,45
	127.145,15	Resultado operativo	0,00	26.599,97	26.098,06	25.525,10	24.829,76	24.092,26
5,04%		Rentabilidad operativa		5,47%	5,27%	5,06%	4,84%	4,62%
	-110.000,00	Amortización	0,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00
	17.145,15	Resultado Operativo Neto	0,00	4.599,97	4.098,06	3.525,10	2.829,76	2.092,26
0,68%		Rentabilidad Operativa Neta		0,95%	0,83%	0,70%	0,55%	0,40%
	Tasa de Dto:	5,12%						
	127.145,15	Flujos de caja Operativos	0,00	26.599,97	26.098,06	25.525,10	24.829,76	24.092,26
	-110.000,00	Inversiones	-110.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.145,15	Flujos de Caja con inversión	-110.000,00	26.599,97	26.098,06	25.525,10	24.829,76	24.092,26
	0,00	Flujos de Caja descontados	-110.000,00	25.304,39	23.617,70	21.974,11	20.334,39	18.769,41
		Flujos de Caja Acum. descontados	-110.000,00	-84.695,61	-61.077,92	-39.103,80	-18.769,41	0,00

ANEXO V: ESCENARIO OPTIMISTA

Ingreso variable	% de variación respecto al escen. base ajustado	Coste variable	% variación respecto al escen. base ajustado
Ingresos de explotación (alquiler esp. Dep + alquiler esp no dep. + vta de entradas)	+10,00%	Total costes vbles: (compras de material, trab. contratados, suministros y gastos gales.)	+11,98%
Aportación publica monetaria	-33,15%	Partida de Beneficio industrial	+10,00%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	2.592.300,26	Ingresos Previstos	0,00	497.947,10	509.300,08	519.881,40	528.286,92	536.884,76
70,21%	1.819.978,79	Ingresos Variables	0,00	344.351,85	355.278,91	365.425,80	373.388,19	381.534,04
29,79%	772.321,47	Ingresos Fijos	0,00	153.595,25	154.021,17	154.455,60	154.898,73	155.350,72
100,00%	-2.429.698,08	Costes Previstos	0,00	-466.476,76	-476.453,90	-486.305,17	-495.506,74	-504.955,52
11,10%	-269.654,42	Costes Variables	0,00	-50.223,57	-52.538,49	-54.515,01	-55.623,29	-56.754,07
88,90%	-2.160.043,66	Costes Fijos	0,00	-416.253,19	-423.915,41	-431.790,16	-439.883,45	-448.201,45
	162.602,18	Resultado operativo	0,00	31.470,34	32.846,18	33.576,23	32.780,19	31.929,24
6,27%		Rentabilidad operativa		6,32%	6,45%	6,46%	6,20%	5,95%
	-110.000,00	Amortización	0,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00
	52.602,18	Resultado Operativo Neto	0,00	9.470,34	10.846,18	11.576,23	10.780,19	9.929,24
2,03%		Rentabilidad Operativa Neta		1,90%	2,13%	2,23%	2,04%	1,85%
Tasa de Dto:	5,12%							
288.795,80		Flujos de caja Operativos	0,00	51.543,12	57.122,59	60.843,63	60.068,70	59.217,75
-110.000,00		Inversiones	-110.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
178.795,80		Flujos de Caja con inversión	-110.000,00	51.543,12	57.122,59	60.843,63	60.068,70	59.217,75
138.433,36		Flujos de Caja descontados	-110.000,00	49.032,65	51.693,65	52.379,23	49.193,40	46.134,43
		Flujos de Caja Acum. descontados	-110.000,00	-60.967,35	-9.273,70	43.105,53	92.298,93	138.433,36

ANEXO VI: ESCENARIO PESIMISTA

Ingreso variable	% de variación respecto al escen. base ajustado	Coste variable	% variación respecto al escen. base ajustado
Ingresos de explotación (alquiler esp. Dep + alquiler esp no dep. + vta de entradas)	-6,63%	Total costes vbles: (compras de material, trab. contratados, suministros y gastos grales.)	-7,94%
Aportación publica monetaria	0,00%	Partida de Beneficio industrial	-6,63%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	2.461.332,43	Ingresos Previstos	0,00	0,00	475.230,87	483.932,19	492.543,30	500.657,43
68,62%	1.689.010,96	Ingresos Variables	0,00	0,00	321.635,62	329.911,02	338.087,70	345.758,70
31,38%	772.321,47	Ingresos Fijos	0,00	0,00	153.595,25	154.021,17	154.455,60	154.898,73
100,00%	-2.381.722,97	Costes Previstos	0,00	-457.541,31	-467.106,61	-476.606,22	-485.610,61	-494.858,22
9,31%	-221.679,31	Costes Variables	0,00	-41.288,12	-43.191,20	-44.816,06	-45.727,16	-46.656,77
90,69%	-2.160.043,66	Costes Fijos	0,00	-416.253,19	-423.915,41	-431.790,16	-439.883,45	-448.201,45
	79.609,46	Resultado operativo	0,00	0,00	17.689,55	16.825,58	15.937,08	15.046,82
	3,23%	Rentabilidad operativa			3,72%	3,48%	3,24%	3,01%
	-110.000,00	Amortización	0,00	0,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00	-22.000,00
	-30.390,54	Resultado Operativo Neto	0,00	0,00	-4.310,45	-5.174,42	-6.062,92	-6.953,18
	-1,23%	Rentabilidad Operativa Neta			-0,91%	-1,07%	-1,23%	-1,39%
	Tasa de Dto:	5,12%						
	79.609,46	Flujos de caja Operativos	0,00	17.689,55	16.825,58	15.937,08	15.046,82	14.110,43
	-110.000,00	Inversiones	-110.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-30.390,54	Flujos de Caja con inversión	-110.000,00	17.689,55	16.825,58	15.937,08	15.046,82	14.110,43
	-40.910,05	Flujos de Caja descontados	-110.000,00	16.827,96	15.226,47	13.719,96	12.322,63	10.992,93
		Flujos de Caja Acum. descontados	-110.000,00	-93.172,04	-77.945,56	-64.225,61	-51.902,98	-40.910,05