

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25004

Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de los campos de fútbol municipal Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca con medidas de contratación pública sostenible

Ayuntamiento de Barcelona, Distrito de Sant Martí

Abril 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 44/2024

Nº Expediente órgano solicitante: 24C00005

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de los campos de fútbol municipal Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca con medidas de contratación pública sostenible.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Barcelona, Distrito de Sant Martí.

Órgano contratación: Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona.

Fecha solicitud inicial: 23/12/2024

Fecha recepción información complementaria: 11/02/2025 y 04/03/2025



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 07 de abril de 2025. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud.....	7
3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de los campos de fútbol municipal Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca con medidas de contratación pública sostenible”.....	7
4. Elementos económicos del contrato.	9
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	11
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	12
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	12
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	13
2.1. Calidad de la previsión de demanda	13
2.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	17
3. Estimación de inversiones	20
4. Estimación de costes	21
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	25
5.1. Escenario Base	25
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	26
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	27
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	27
7. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	29
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	32
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	32
2. Razonabilidad de la relación entre la rentabilidad y riesgo del proyecto..	32
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	34
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	35
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	37
ANEXO III. TARIFAS DE LOS SERVICIOS PARA EL PRIMER AÑO DE CONTRATO.	42

ANEXO IV. ESTRUCTURA DE COSTES	43
ANEXO V. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	48
ANEXO VI. IMPACTO EN LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO CONCESIONAL DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR LOS LICITADORES.....	53

INDICE TABLAS

Tabla 1: Fechas previstas de inicio del contrato para cada lote	8
Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato (€)	10
Tabla 3. Distribución de los ingresos.....	13
Tabla 4. Distribución de los costes.....	13
Tabla 5: Desglose de la demanda anual para el primer año estimada por lotes	16
Tabla 6. Detalle de los ingresos tarifarios de cada uno de los lotes para la primera anualidad de contrato	18
Tabla 7. Promoción deportiva prevista para el primer año de contrato	20
Tabla 8. Ingresos totales del concesionario	20
Tabla 9. Desglose por lotes de la inversión en mejoras de las instalaciones...	20
Tabla 10. Tasa de variación interanual de los costes de suministro	24
Tabla 11. Costes totales de la concesión.....	24
Tabla 12. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	27
Tabla 13. Punto Muerto por variación de demanda de cada lote	27
Tabla 14. Análisis de la rentabilidad operativa del proyecto concesional ante incrementos de la promoción deportiva en las ofertas	30
Tabla 15. Análisis de la rentabilidad operativa del proyecto concesional ante incrementos del canon en las ofertas.....	30
Tabla 16. Rentabilidad operativa de cada lote en el escenario base ajustado.	33
Tabla 17. Ratio Sector de actividad (CNAE): (R931): Actividades deportivas. Fuente: Central de Balances del Banco de España	33

INDICE GRÁFICAS

Gráfica 1. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote A ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos	53
Gráfica 2. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote B ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos	54
Gráfica 3. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote C ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos	55
Gráfica 4. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote D ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos	56
Gráfica 5. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote E ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos	57

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 23 de diciembre de 2024 tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Barcelona, Distrito de Sant Martí, 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 para la gestión y explotación de los campos de fútbol municipal Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca con medidas de contratación pública sostenible”*, siendo la Comisión de Gobierno el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 11 de febrero y 4 de marzo de 2025. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Previamente, con fecha 3 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 por parte del Ayuntamiento, 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.

Por otro lado, cabe señalar que la actual gestión de las instalaciones se lleva a cabo mediante contratos de concesión por los periodos que a continuación se indican para cada lote:

- Lotes A, B, C y D: las concesiones actuales se iniciaron en fecha 01/01/2021 y finalizaron el 31/12/2024, habiéndose ampliado con una continuidad de hasta un año, con fecha máxima del 31/12/2025.
- Lote E: la actual concesión se inició el 01/04/2022 y finaliza el 31/03/2026³.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 11 de febrero y 4 de marzo de 2025 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

³ En el estudio de viabilidad remitido se indica que la concesión se inició el 01/04/2022 y finalizaba el 31/03/2025. Se modifica la fecha de finalización, a la vista del expediente de contratación de la actual concesión en el sitio <https://contractaciopublica.cat/es/detall-publicacio/3495114c-d782-92c3-40af-e8d1012585ae/98564236>.

2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud

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

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

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

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

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

3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de los campos de fútbol municipal Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca con medidas de contratación pública sostenible”.

El **objeto** de este contrato es la gestión y explotación de los campos de fútbol municipales Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca, mediante cinco lotes diferenciados correspondientes a cada uno de los campos:

- Lote A: Gestión y explotación del campo de fútbol municipal Clot de la Mel.
- Lote B: Gestión y explotación del campo de fútbol municipal Sant Martí de Provençals.
- Lote C: Gestión y explotación del campo de fútbol municipal Júpiter.

- Lote D: Gestión y explotación del campo de fútbol municipal Poblenou-Agapito Fernández.
- Lote E: Gestión y explotación del campo de fútbol municipal Menorca.

De acuerdo con lo recogido en los estudios de viabilidad de cada lote, las instalaciones comprenden, además de los mencionados campos de fútbol, espacios para servicio de bar/cafetería. Asimismo, en los lotes A y C existe adicionalmente una pista polideportiva, y en el caso del primero también un área de petanca.

Por otro lado, según lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), la oferta de servicios y actividades a desarrollar en el equipamiento deberá contemplar, como mínimo:

- Oferta de espacios para las escuelas y población en edad escolar.
- Oferta de espacios de práctica y competición deportiva.
- Oferta de espacios de entrenamiento y competición, ya sea individual o de equipos, para fomentar la práctica del deporte femenino en igualdad de condiciones.
- Utilización o alquiler, en su caso, para la celebración de competiciones de carácter nacional, estatal o internacional que tanto el concesionario como el Ayuntamiento impulsen mediante acuerdos con clubs, federaciones catalanas o españolas, empresas u otros agentes organizadores.

Con respecto al espacio de bar/cafetería, los pliegos que rigen el contrato establecen la posibilidad de que dicho servicio sea explotado directamente por el concesionario o bien por una tercera persona. En el modelo económico-financiero del proyecto facilitado por la Administración como escenario más probable, se contempla que el servicio sea explotado por un tercero, percibiendo el futuro concesionario un ingreso en concepto de alquiler del espacio.

El cuadro mostrado a continuación recoge las fechas estimadas en el PCAP remitido por la Administración para el inicio del contrato para cada uno de los lotes que lo configuran y su duración prevista:

Lote	Campo de fútbol municipal	Inicio del contrato	Duración según PCAP
A	Clot de la Mel	01/01/2026	4 años
B	Sant Martí de Provençals	01/01/2026	4 años
C	Júpiter	01/01/2026	4 años
D	Poblenou-Agapito Fernández	01/01/2026	2 años + 2 prórrogas de 1 año cada una
E	Menorca	01/04/2026	3 años y 9 meses

Tabla 1: Fechas previstas de inicio del contrato para cada lote

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. Elementos económicos del contrato.

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

1. Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio, que son los ingresos previstos por la aplicación de las tarifas abonadas por los usuarios de los servicios, aprobadas previamente por el Ayuntamiento, así como los ingresos de las actividades del campus de verano, que son discrecionales del concesionario para cada lote.
2. Ingresos variables por publicidad. Según lo indicado en la documentación que acompaña el expediente, el futuro concesionario podrá percibir ingresos accesorios procedentes de la publicidad llevada a cabo en sus instalaciones.
3. Ingresos fijos por arrendamiento del bar/cafetería. Se trata de ingresos procedentes del alquiler a terceros del espacio destinado al bar/cafetería para su explotación, igualmente a discreción del concesionario.
4. Aportación pública no monetaria. El Ayuntamiento asume los gastos de grandes reparaciones o mantenimientos, así como la bonificación del Impuesto de bienes inmuebles (IBI) en un 95%. Esta aportación pública no monetaria se recoge como coste para la concesionaria y, simultáneamente como ingresos para el concesionario, por la misma cuantía, lo que neutraliza su impacto en los flujos del proyecto.
5. Minoración de los ingresos: según se recoge en los pliegos que rigen el contrato de concesión analizado, y como será expuesto en siguientes apartados del presente informe, se establece para el concesionario la obligación de realizar un programa básico de promoción deportiva, cuantificado como un 10% de los ingresos totales de cada lote. Esta partida ha sido incluida por la Administración en el modelo económico-financiero del proyecto como una minoración ingresos.

El contrato objeto de análisis no presenta **presupuesto base de licitación (PBL)**, al no existir aportación pública monetaria asociada al mismo.

⁴ Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)** asciende a **4.096.100,26⁵** euros (IVA no incluido). Dicha cuantía y su desglose se reflejan por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

Año	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E	TOTAL
2026	229.451,40	158.521,28	285.214,71	157.126,37	132.896,96	963.210,72
2027	233.628,81	161.283,17	290.506,07	159.856,56	180.348,11	1.025.622,72
2028	237.902,61	164.111,07	295.939,62	162.653,42	183.542,41	1.044.149,13
2029	242.293,74	167.014,88	301.450,66	165.544,81	186.813,60	1.063.117,69
TOTAL	943.276,56	650.930,40	1.173.111,06	645.181,16	683.601,08	4.096.100,26

Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato (€)

La licitación se realizará por vía ordinaria y mediante procedimiento restringido. No se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 20 de la LCSP. El contrato no contempla la revisión de precios.⁶

⁵ En la cuantificación del valor estimado del contrato, la Administración ha considerado una minoración de los ingresos previstos del servicio en concepto de promoción deportiva (obligación para el concesionario según lo establecido en el PCAP), tal y como será expuesto en posteriores apartados del presente informe.

⁶ De acuerdo con la cláusula 2.2 del PCAP, el concesionario presentará anualmente la propuesta de revisión de tarifas para el año siguiente, que deberá ser aprobada por el órgano competente del Ayuntamiento.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

A partir del mismo, se valoran, en primer lugar, los parámetros económicos y la estimación de la demanda facilitada. Para ello, se han estudiado las condiciones económicas y el sistema de retribución previsto en el PCAP para el contratista.

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe⁷.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en los artículos 14 y 15 de la LCSP, así como del 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.

⁷ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se destacan los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando con mayor detalle en apartados posteriores de este informe⁸.

- El estudio de viabilidad económica aportado recoge que la concesión está planteada **con inversión asociada** destinada a la mejora de las instalaciones actuales.

De acuerdo con lo indicado en la documentación que acompaña al expediente estas inversiones *“no suponen un impacto significativo sobre la cuenta de resultados puesto que el equipamiento ya está construido y en pleno funcionamiento y solamente representan pequeñas mejoras en sus instalaciones. No generan nuevas fuentes de ingresos ni un aumento esperado de los ingresos (...)”*. Por consiguiente, a efectos del análisis económico-financiero del proyecto, y dado el escaso importe de las mismas y su reducido impacto en el modelo económico-financiero del proyecto, esta Oficina ha procedido a reclasificar las mismas como gastos corrientes del ejercicio, como será expuesto en el apartado 5.2 del presente informe y eliminando, además, las amortizaciones correspondientes.⁹

- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - Desde la parte de los **ingresos**, constituyen ingresos variables los ingresos tarifarios provenientes de los usuarios, y los que dependen directamente de la demanda, entre los que se incluyen los ingresos del campus de verano. Por otro lado, otros ingresos variables que podrá percibir el concesionario no vinculados directamente con la demanda del servicio son los derivados de la publicidad en sus instalaciones. Por último, los ingresos de naturaleza fija se corresponden con la aportación no monetaria del Ayuntamiento en concepto de grandes reparaciones y mantenimientos y la bonificación del IBI en un 95%. Del mismo modo

⁸ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

⁹ En consecuencia, y dado que además la duración del contrato es inferior a 5 años, no es necesario realizar un estudio del periodo de recuperación de la inversión ni de la tasa de descuento necesaria para su cálculo.

constituyen ingresos fijos los procedentes del alquiler del espacio de bar/cafetería para su gestión por un tercero.

Ingresos	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
Variables en función de la demanda	72,59%	71,83%	76,89%	72,27%	71,15%
Otros ingresos variables	-	0,51%	2,11%	1,41%	-
Total ingresos variables	72,59%	72,34%	79,00%	73,68%	71,15%
Ingreso fijo aportación no monetaria	19,86%	17,74%	13,63%	15,43%	20,69%
Otros ingresos fijos	7,55%	9,92%	7,38%	10,90%	8,16%
Total ingresos fijos	27,41%	27,66%	21,01%	26,33%	28,85%
Totales	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Tabla 3. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, el componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los gastos de personal, que presentan naturaleza fija y suponen entre el 47% y el 53% del total de los costes. Asimismo, destacan dentro de la estructura de costes de cada lote las partidas de gasto de electricidad, único coste que consideramos variable en el contrato.

Costes	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
Costes variables	9,34%	13,34%	10,06%	13,42%	10,19%
Costes fijos	90,66%	86,66%	89,94%	86,58%	89,81%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Tabla 4. Distribución de los costes

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, los **ingresos** del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio. En cuanto a los **costes**, se consideran en su mayor parte de naturaleza fija, con un gran peso del que proviene del 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

Con el fin de estimar la posible demanda de los servicios objeto del contrato la Administración se ha basado en la información facilitada por los actuales

gestores de las instalaciones respecto a ejercicios anteriores, así como en los planes de usos presentados por los mismos en las comisiones técnicas de gestión¹⁰.

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Administración, los servicios que comprende el objeto del presente contrato concesional son:

- **Entrenamientos:** alquiler, por hora, de espacios deportivos destinados al entrenamiento a las entidades deportivas usuarias de la instalación, distinguiendo entre entrenamientos de tipo amateur/senior y base en función de los usuarios.
- **Partidos:** alquiler de espacios deportivos para la celebración de partidos de diferentes categorías federadas.
- Otras actividades, entre las que se pueden agrupar las siguientes:
 - Alquiler, por horas, a **usuarios particulares** no vinculados a ninguna entidad deportiva.
 - **Alquiler de espacios** por horas a usuarios de manera puntual.
 - **Alumbrado** de las pistas por horas, repercutido a los usuarios de la instalación.
 - Cesión de espacios por horas a **escuelas** para actividades de educación física y de recreo.
 - Organización del **campus deportivo** de verano.
 - Alquiler de espacios, por horas, a **entidades no deportivas**.
 - Alquiler por horas del espacio de **petanca**, en el caso del lote A.

Según se recoge en los correspondientes estudios de viabilidad de cada uno de los lotes, a fin de prever la posible demanda del contrato, el Ayuntamiento ha analizado la ocupación actual de las instalaciones distinguiendo en función de tres franjas horarias:

- Franja de mañana entre semana (lunes a viernes, desde la apertura de la instalación hasta las 16h): se caracteriza por ser la franja horaria con menos ocupación al coincidir con el horario escolar y laboral. Suele estar ocupada por actividades de escuelas del territorio en horario lectivo, actividades de asociaciones no deportivas del territorio o, en menor medida, alquileres puntuales.

¹⁰ De acuerdo con la cláusula 19.2 del PCAP, la Comisión técnica de gestión *será el órgano responsable del seguimiento del efectivo cumplimiento de las directrices y decisiones del Consejo de Equipamiento y del distrito, siempre en el marco de lo que establezcan los pliegos de cláusulas administrativas y técnicas.*

- Franja de tarde entre semana (lunes a viernes, desde las 16h hasta el cierre): se caracteriza por ser la franja más ocupada y demandada dado que se produce después del horario escolar y laboral. En esta franja se da preferencia a los entrenamientos de las entidades deportivas de deporte base y amateur del territorio.
- Franja de fin de semana (sábados y domingos, durante todo el horario de apertura de la instalación): pese a no estar tan ocupada como la franja de tarde, también suele presentar una gran ocupación y demanda. En ésta se celebran, principalmente, los partidos de las entidades deportivas de deporte base y amateur del territorio, así como alquileres puntuales.

A partir de dicho análisis, se observa que la ocupación media de las instalaciones, estimada a partir de la ocupación de cada una de las franjas horarias, se encuentra entre un 50% y un 70%. En este sentido, y según se refleja en los planes de uso de las instalaciones incorporados en los anexos 11 del PPT, todas las instalaciones que conforman cada uno de los lotes del contrato se encuentran con una alta ocupación en la franja horaria de tarde entre semana, resultando próxima a la capacidad máxima de las mismas.

En las tablas mostradas a continuación se recoge la demanda prevista por la Administración para el primer año de contrato, distinguiendo por lotes y tipología de servicios.

Demanda	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
Entrenamientos pista polideportiva (horas anuales)					
N.º horas base	923,25	-	-	-	-
N.º horas amateur/sénior	373,50	-	-	-	-
Entrenamientos campo fútbol (horas anuales)					
N.º horas fútbol base	1.383,75	1.720,00	2.106,50	1.430,00	1.197,00
N.º horas amateur/sénior	40,00	836,2	806,75	330,00	267,75
Partidos en pista polideportiva					
Amateur	137,5	-	-	-	-
Juvenil e infantil	264,5	-	-	-	-
Alevín, benjamín y prebenjamín	83,00	-	-	-	-
Partidos en campo de fútbol					
Amateur	40,00	140,00	77,00	73,00	15,75
Juvenil, infantil y cadetes	50,00	208,38	225,00	240,00	220,50
Alevín	440,00	80,00	90,00	-	94,50
Benjamín y prebenjamín	40,00	106,60	75,00	40,00	102,38
Otras actividades (horas anuales)					
Petanca	1.536,00	-	-	-	-
Usuarios particulares	1.092,00	240,00	-	504,00	496,13
Alquileres puntuales	220,00	56,29	1.016,08	70,00	40,59
Alumbrado pista polideportiva	1.053,00	-	470,00	-	-
Alumbrado campo fútbol	2.003,00	970,00	2.060,00	1.879,50	870,19
Escuelas	665,30	609,17	1.967,25	158,60	63,00
Entidades no deportivas	275,40	-	-	-	-

Tabla 5: Desglose de la demanda anual para el primer año estimada por lotes

Con respecto a la **evolución** de la demanda del contrato a lo largo del periodo concesional, la Administración ha previsto que la misma se mantendrá constante, considerando poco probable que se produzcan bajadas o incrementos respecto de las estimaciones efectuadas. En este sentido, y según se indica en la documentación que acompaña al expediente, el Ayuntamiento considera que la probabilidad de crecimiento de la demanda en las franjas de menor ocupación es baja, principalmente en la franja de mañana, por lo que no considera razonable estimar que éste se produzca. Por su parte, en el resto de las franjas, la ocupación apenas muestra margen de crecimiento, por estar próxima a la saturación.

Por otro lado, como se ha mencionado previamente, el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) ¹¹, establece un programa básico de promoción deportiva que implica que el Ayuntamiento se reserva la decisión sobre el uso de una parte de los recursos y servicios objeto del contrato. De esta manera, según indica la propia Administración, se “blindan” los horarios de los usuarios preferentes¹², siendo éstos, en su mayoría, horarios en franjas de alta demanda (tardes entre semana y fines de semana).

A partir de los elementos expuestos, esta Oficina considera suficiente la información de partida proporcionada por la Administración en relación con la estimación de demanda del contrato para elaborar el estudio económico.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

En este apartado analizamos, a partir del examen de la documentación incorporada al expediente objeto de estudio, y tras el análisis de la demanda llevado a cabo en el apartado anterior, los ingresos del contrato. El detalle de los ingresos para cada lote se incluye en el Anexo II. A continuación, se describen las diferentes fuentes de ingresos del concesionario y el importe estimado para el primer año¹³.

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

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios de las instalaciones deportivas en función del tipo de servicio en cuestión, así como los ingresos procedentes de las actividades del campus de verano.

Con el objetivo de efectuar la estimación de los ingresos tarifarios que percibirá el contratista a lo largo del periodo concesional, la Administración ha tomado como base las tarifas para el ejercicio 2025 publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona y en la Gaceta Municipal de Barcelona (diciembre de 2024), incrementándose en un 2,5% para el primer año de contrato previsto en 2026 y un 2% para el resto de años.

El detalle de las tarifas resultantes por tipo de servicio y lote para el primer año de contrato se muestran en el Anexo III del presente informe.

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio efectuada por el Ayuntamiento, y aplicando las correspondientes tarifas, los ingresos

¹¹ Cláusula 3 del PPT.

¹² En la cláusula 2.1 del PPT se recoge la información relativa a los usuarios calificados como preferentes, que incluyen clubs, institutos de educación secundaria, equipos amateurs, etc.

¹³ En el caso del Lote E, su duración es de 3 años y 9 meses comenzando previsiblemente en el mes de abril de 2026, por lo que los importes de la primera anualidad referidos en este apartado se corresponden únicamente con 9 meses.

tarifarios que obtendría el concesionario **durante el primer año** de contrato se detallan en la tabla siguiente:

Ingresos tarifarios	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
Entrenamientos pista polideportiva	23.267,25	-	-	-	-
Entrenamientos campo fútbol	18.146,50	32.482,12	50.968,90	23.666,50	20.899,46
Partidos pista polideportiva	12.462,38	-	-	-	-
Partidos campo de fútbol	11.811,40	22.104,63	14.737,82	11.931,80	16.167,14
Alumbrado pistas	38.268,65	36.947,30	67.205,00	30.372,72	17.508,17
Petanca	9.308,16	-	-	-	-
Usuarios particulares	36.363,60	16.485,60	-	48.126,96	34.553,45
Alquileres puntuales	18.207,20	7.030,06	57.428,84	9.803,50	4.425,12
Escuelas	9.445,95	5.403,34	30.812,11	1.796,94	801,36
Entidades no deportivas	7.339,41	-	-	-	-
Total ingresos tarifarios año 1	184.620,49	120.453,04	221.152,67	125.698,42	94.354,71

Tabla 6. Detalle de los ingresos tarifarios de cada uno de los lotes para la primera anualidad de contrato

Por otro lado, como parte de los ingresos por prestación del servicio, en 3 de los 5 lotes que conforman el contrato de concesión, el Ayuntamiento de Barcelona ha estimado un ingreso procedente de las actividades deportivas del **campus de verano**. Según la respuesta al requerimiento de información adicional recibida en fecha 11 de febrero de 2024, para su determinación la Administración ha optado por establecer un pronóstico de los ingresos a partir de los datos históricos de ingresos disponibles, por cuanto los importes de las cuotas es prerrogativa de la entidad gestora. El importe de partida para el primer año de contrato y referido a los 3 lotes en los que figura (B, C y E) es de 37.938,00 euros.

- **Ingresos por publicidad**

De acuerdo con la documentación incorporada al expediente, se prevé que el concesionario pueda percibir ingresos accesorios derivados de la publicidad que se realice en los centros deportivos asociados a algunos de los lotes. Este ingreso es considerado por esta Oficina como un ingreso fijo no dependiente de la demanda. El importe de esta partida para el primer año de contrato referido a los 3 lotes en los que se prevé (B, C y D), es de 9.010 euros.

Por último, y en relación con la **evolución** de estos ingresos, el Ayuntamiento ha estimado un incremento interanual de los mismos en un 2% en base a la inflación esperada.

- ***Aportación pública no monetaria***

Según lo recogido en el PCAP, correrán a cargo del Ayuntamiento, por un lado, los gastos de gran mantenimiento del edificio y de sus instalaciones, así como los costes de conservación y mantenimiento ordinario que figuren a cuenta del Distrito en el anexo 9 del PCAP. El importe total de este ingreso para los 4 años de duración del contrato asciende a 395.000 euros.

Por otro lado, esta aportación también incluye la bonificación del IBI en un 95%, que asciende a un total de 71.635,92 euros para la primera anualidad.

Con respecto a la evolución de estas partidas, el Ayuntamiento ha previsto que la aportación no monetaria asociada a los gastos de mantenimiento permanezca constante durante los 4 años de contrato, mientras que la asociada a la bonificación del IBI se verá incrementada en un 2% interanual. En ambos casos, se trata de ingresos de carácter público que presentan su contrapartida en la estructura de costes, teniendo por tanto efecto neto nulo en el modelo económico del proyecto concesional.

- ***Ingresos por alquiler del bar/cafetería***

Se trata de ingresos independientes de la demanda que proceden del alquiler a terceros para su explotación del espacio de bar/cafetería existente en las distintas instalaciones. La Administración ha estimado el importe de estas partidas para la primera anualidad y referido a los 5 lotes en 91.900 euros.

- ***Promoción deportiva***

Tal y como ha sido previamente expuesto, según recoge la cláusula 3 del PPT, el Ayuntamiento se reserva la decisión sobre el uso de una parte de los recursos y servicios objeto del contrato, de valor equivalente al 10 % (o del valor porcentual ofrecido por el licitador) de los ingresos netos antes de impuestos, para el desarrollo del Programa deportivo básico de carácter social. Esta partida ha sido incluida por la Administración en su escenario base como un menor ingreso¹⁴, estimado como el 10% de los ingresos totales (excluidas las partidas correspondientes a la aportación pública no monetaria).

Puesto que se trata de una minoración de ingresos cuantificada en base a ingresos de naturaleza tanto fija como variable, a los efectos del análisis económico-financiero del proyecto concesional esta Oficina ha procedido a distinguir entre promoción deportiva fija y promoción deportiva variable, como se expondrá en el apartado 5.2 del presente informe. En la tabla

¹⁴ La cuantía estimada en concepto de promoción deportiva en el escenario base presentado por la Administración ha sido descontada de los ingresos por cobro del alumbrado de pistas. Según lo indicado en los estudios de viabilidad de cada lote: *“Con tal de reflejar de manera estandarizada este 10% de descuento en la previsión de ingresos y gastos (doc. 3), se ha optado por deducir este concepto en la partida de “Alumbrado”, por ser ésta la partida en la que este concepto se deduce habitualmente en las concesiones presentes”*

mostrada a continuación se recoge para cada uno de los lotes el importe previsto por este concepto para la primera anualidad del contrato:

Concepto	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E	Total Año 1
Promoción deportiva variable	18.458,23	12.604,41	24.314,97	12.569,99	10.469,71	78.417,31
Promoción deportiva fija	1.920,00	1.831,00	3.000,00	2.140,00	1.200,00	10.091,00
Total promoción deportiva	20.378,23	14.435,41	27.314,97	14.709,99	11.669,71	88.508,31

Tabla 7. Promoción deportiva prevista para el primer año de contrato

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 4 años de duración de la concesión se recogen en la tabla siguiente:

Anualidad	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E	Total
1	229.489,55	158.530,21	285.217,70	157.124,93	132.892,54	963.254,93
2	233.675,46	161.299,90	290.521,75	159.867,58	180.334,45	1.025.699,14
3	237.948,96	164.125,90	295.932,18	162.664,93	183.541,14	1.044.213,11
4	242.307,94	167.008,43	301.450,83	165.518,24	186.811,96	1.063.097,40
Total	943.421,91	650.964,45	1.173.122,45	645.175,68	683.580,09	4.096.264,58

Tabla 8. Ingresos totales del concesionario

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

3. Estimación de inversiones

A partir del análisis de la documentación que compone el expediente, se observa que el proyecto de concesión requiere la realización de inversiones por parte del concesionario de cara a la mejora de las instalaciones en las que se prestará el servicio. Sin embargo, tal y como ha sido expuesto previamente, dado que no suponen un impacto significativo en el modelo económico-financiero del proyecto, esta Oficina ha procedido a reclasificar dichos importes como gastos corrientes del ejercicio, no considerándose, por tanto, las correspondientes amortizaciones.

El importe estimado en concepto de mejora de las instalaciones para todo el periodo concesional y por lotes se detalla en la siguiente tabla:

Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E	Total
6.611,57	6.611,57	6.611,57	3.305,79	6.198,35	29.338,85

Tabla 9. Desglose por lotes de la inversión en mejoras de las instalaciones

4. Estimación de costes

En cuanto a la estructura de costes, según la información aportada por la Administración, incluimos a continuación las principales categorías soportadas por el concesionario para el primer año del contrato. El detalle de los costes para cada lote se incluye en el Anexo IV.

- **Gastos de personal.** Esta partida se ha estimado teniendo en cuenta lo establecido en el Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio, así como la información de personal a subrogar y la plantilla mínima requerida en pliegos. Según lo recogido en el PPT, el personal mínimo requerido en cada uno de los lotes que conforman el contrato se corresponde con las categorías profesionales de director, mantenimiento, limpieza, conserjería y administrativo. Adicionalmente, en los lotes B, C y E los estudios de viabilidad proporcionados contemplan también la necesidad de personal deportivo.

El importe de esta partida para el primer año de contrato referido a los 5 lotes que lo componen es de 471.052,09 euros.¹⁵

- **Coste de la electricidad.** En esta partida se refleja el coste correspondiente al suministro eléctrico de las instalaciones¹⁶. La Administración ha estimado el importe de esta partida para el primer año de contrato y referido a los 5 lotes del mismo en 101.322,10 euros.
- **Suministros.** Esta partida engloba los costes correspondientes al consumo de agua, gas, combustibles, teléfono y otros suministros de las instalaciones, estimándose por el Ayuntamiento en 53.634,31 euros para los 5 lotes en el primer año de contrato.
- **Reparaciones y conservación¹⁷,** coste en el que se engloban los gastos de mantenimiento de instalaciones, pequeñas reparaciones, productos de

¹⁵ En relación con la estimación de los costes de personal, esta Oficina ha observado ciertas desviaciones en los cálculos de dicho gasto, tomando en consideración el coste del personal a subrogar (según los correspondientes anexos, y el número de horas de cada categoría establecidas en pliegos) así como lo dispuesto en el Convenio laboral, sin que haya sido posible conocer la metodología empleada por la Administración en sus estimaciones. En este sentido, desde esta Oficina no se considera significativo el impacto que podría suponer en las conclusiones del análisis económico-financiero del proyecto concesional.

¹⁶ Con respecto al coste de electricidad, parte del mismo se repercutiría posteriormente a los usuarios mediante el cobro del alumbrado de las pistas, figurando el consiguiente ingreso en concepto de alumbrado.

¹⁷ En el anexo 9 del PCAP se detallan de los gastos de reparación y conservación que corresponden al concesionario y los de grandes mantenimientos que corresponden al Ayuntamiento de Barcelona.

limpieza y servicio de vigilancia. El importe estimado de este gasto asciende a 59.708,46 euros para el primer año de contrato referido al total de lotes.

- **Servicios de profesionales independientes.** Esta partida recoge todos aquellos servicios realizados por profesionales ajenos a la instalación y/o a la entidad gestora, como son gastos de gestoría, abogacía o asesoría. De acuerdo con lo indicado en la memoria explicativa de cada uno de los lotes, el volumen y tipología de servicios que están externalizados puede variar entre instalaciones, haciendo que el gasto en dicho concepto sea desigual entre las mismas según el nivel de externalización de sus servicios¹⁸. La cuantía de estos gastos para los 5 lotes durante el primer año de contrato es de 21.056,57 euros.
- **Otros servicios.** Abarcan otros servicios realizados en la instalación, ya sea por terceros o servicios ajenos a la actividad deportiva, así como otros gastos no recogidos en epígrafes específicos. Incluye la previsión de gastos que corresponden a obligaciones establecidas en el PCAP, como son la realización de auditorías bienales y el alquiler de un desfibrilador. Asimismo, en el caso del lote C esta partida engloba además los siguientes gastos:
 - Servicio de mantenimiento de personal de fin de semana.
 - Impresión, lonas y cartelería de la instalación.
 - Material de oficina.

El importe estimado de este gasto asciende a 20.000 euros para el primer año de contrato referido al total de lotes.

- **Canon.** De acuerdo con lo indicado en la cláusula 2.3 del PCAP, el futuro concesionario deberá abonar al Ayuntamiento un canon fijo anual, que será como mínimo de un importe del 1% *aproximado* de la previsión de ingresos de una anualidad, o lo que resulte en la oferta de licitación en caso de ser superior.¹⁹

El canon anual a satisfacer total para el primer año será como mínimo de 7.950 euros el primer año.

- **Tributos.** Según lo indicado en la documentación que acompaña al expediente en esta partida se recoge el coste del impuesto de gestión de

¹⁸ En este sentido, se observa que la partida de servicios profesionales independientes presenta un importe estimado significativamente superior en el lote C respecto al resto de lotes. En su respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 11 de febrero de 2025, la Administración indicó que esto se explicaba debido a que la instalación presenta una gestión más compleja y diversificada, contando además con un equipo que juega en Primera División Catalana.

¹⁹ En el PCAP, cláusula 2.3, se lee: “Se establece un canon fijo mínimo anual del 1% aproximado de la previsión de ingresos de una anualidad...o lo que ofrezca el concesionario en suplica en caso de ser superior.”

residuos a cargo del concesionario, así como la parte del impuesto de bienes inmuebles no sujeto a bonificación, estimándose su cuantía en 19.846,34 euros totales para los 5 lotes durante el primer año de contrato.

- **Resto de costes**, que incluyen los gastos relativos a aprovisionamientos, primas de seguro, servicios bancarios, publicidad y mejora de las instalaciones²⁰.

La cuantía de estas partidas, consideradas de manera conjunta para los 5 lotes que conforman el contrato asciende para el primer año a 45.500,07 euros.

- **Costes de retribución de la gestión**. La Administración ha computado como parte de la estructura de costes, una partida de retribución a la gestión (beneficio industrial), cuantificada en un 2% de los ingresos totales²¹.

En cuanto a la **evolución esperada de los costes**²², en los datos económicos incluidos en el estudio de viabilidad se recoge lo siguiente:

- En el caso de los gastos de personal la Administración ha estimado un incremento anual de los mismos en un 2% en función del convenio laboral de aplicación y la inflación esperada, a excepción de la partida “Otros gastos sociales”, cuya evolución se prevé constante durante todo el periodo concesional.
- Con respecto a los costes de servicios de profesionales independientes y tributos, el Ayuntamiento de Barcelona ha previsto su evolución en base a un incremento anual estimado de un 2% en función de la inflación esperada.
- Coste de suministros y de la electricidad. De acuerdo con la respuesta al requerimiento de información adicional recibido en fecha 4 de marzo de 2025, la Administración prevé que estos costes evolucionen en base a un incremento superior a la inflación esperada, optando por establecer una prima de prudencia sobre la tasa básica del 2%. Por consiguiente, en relación con

²⁰ En esta partida se refleja el importe correspondiente a las inversiones estimadas por la Administración que han sido reclasificadas como gasto corriente por esta Oficina, como se expondrá en el apartado 5.2 del presente informe.

²¹ Como después se analizará con más detalle, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, las amortizaciones y el beneficio industrial 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.

²² En el caso del Lote E, tal y como ha sido expuesto previamente, su duración es de 3 años y 9 meses comenzando previsiblemente en el mes de abril de 2026, por lo que los importes de la primera anualidad se corresponden únicamente con 9 meses.

las partidas de suministros, el Ayuntamiento ha estimado que evolucionarán aproximadamente en base a las siguientes tasas:²³

Lote	Tasa de variación
A	3,10%
B	3,25%
C	4,00%
D	3,40%
E	3,45%

Tabla 10. Tasa de variación interanual de los costes de suministro

- Con respecto a los costes en concepto de reparaciones y conservación, el Ayuntamiento no ha previsto variaciones en el importe de dicha partida durante los 4 años de duración del contrato con excepción del lote D, en el que se prevé un incremento de estos costes en la tercera anualidad²⁴, permaneciendo su importe constante en el último año de concesión.
- Por último, la Administración ha estimado que las restantes partidas de coste permanecerán constantes a lo largo de todo el periodo concesional.

En base a las consideraciones anteriores, los **costes totales** que obtendrá el concesionario durante los 4 años de duración de la concesión, cuyo detalle por lotes puede consultarse en el Anexo IV, se recogen en la tabla siguiente:

Anualidad	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E	Total
1	230.308,11	160.447,69	284.822,80	155.697,58	135.429,68	966.705,86
2	227.800,59	156.546,05	283.404,26	155.081,36	175.404,59	998.236,85
3	231.999,56	159.320,94	288.737,51	159.824,73	178.541,75	1.018.424,49
4	236.314,35	162.170,69	294.146,24	162.622,96	181.754,66	1.037.008,90
Total	926.422,61	638.485,38	1.151.110,81	633.226,64	671.130,67	4.020.376,11

Tabla 11. Costes totales de la concesión

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

²³ Según la respuesta recibida al requerimiento de información adicional con fecha 4 de marzo de 2025, la administración ha considerado “una tasa diferente en cada lote en función de la diversa afectabilidad del coste de suministros sobre el coste total del equipamiento”.

²⁴ El lote D contempla la posibilidad de prórroga que se ejecutará si no se trasladan las instalaciones. En tal caso, conllevaría un aumento de reparaciones y conservación.

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

En este apartado se muestra el escenario base que la Administración ha considerado el más probable. Posteriormente se realiza un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración. A continuación, se refleja el estudio del punto muerto y, finalmente, se describe el análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base

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 contrato se divide en cinco lotes, correspondiendo cada uno de ellos a una instalación deportiva distinta: lote A - Clot de la Mel, lote B - Sant Martí de Provençals, lote C - Júpiter, lote D - Poblenou-Agapito Fernández y lote E - Menorca.
- La concesión se plantea con una vigencia total de 4 años. En el caso del lote E, la duración prevista es de 3 años y 9 meses al ser su fecha de inicio 3 meses posterior al del resto de lotes.
- El proyecto concesional prevé pequeñas inversiones en inmovilizado por parte del concesionario destinadas a la mejora de las instalaciones.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a cada uno de los usuarios del servicio, así como de los usuarios del campus de verano.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado teniendo en cuenta los planes de usos presentados por los gestores en las correspondientes comisiones técnicas de gestión.
- La aportación pública no monetaria en concepto de gastos de gran mantenimiento y reparaciones a cargo del Ayuntamiento, así como la bonificación del 95% del IBI, se considera ingreso fijo para el concesionario a efectos del presente estudio, al no depender de la demanda de los servicios.
- Otros ingresos que obtendrá el concesionario provienen del arrendamiento a terceros de los espacios de bar/cafetería y la publicidad llevada a cabo en las instalaciones.
- Los pliegos que rigen el contrato establecen como obligación del concesionario efectuar un programa de promoción deportiva cuantificado en un 10% de los ingresos totales de cada lote, y cuyo importe la Administración ha descontado de los ingresos procedentes del cobro del alumbrado.

- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal.
- Los pliegos establecen un canon mínimo anual a satisfacer por el concesionario en cada uno de los lotes. Dicho canon ha sido estimado por la administración como un importe del 1% *aproximado* de los ingresos previstos (exceptuando aportaciones no monetarias) y manteniéndose su importe constante durante toda la duración de contrato.
- La previsión de incremento de costes varía en función de distintos índices contemplados para cada categoría de costes.

5.2. Análisis crítico del escenario base

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

- El Ayuntamiento ha estimado la partida de promoción deportiva (10% de los ingresos según pliegos), como una minoración de los ingresos de alumbrado de cada lote. Esta Oficina ha considerado oportuno reclasificar el importe correspondiente a dicha promoción deportiva como una partida negativa independiente en la estructura de ingresos, ajena a los ingresos por alumbrado, y distinguiendo entre parte fija y parte variable, sin que ello suponga mayor impacto en el modelo económico del escenario base.
- Se ha procedido a reclasificar las partidas de costes atendiendo a su naturaleza fija o variable en función de la demanda.
- El Ayuntamiento ha considerado el importe correspondiente al IVA tanto en las partidas de aprovisionamiento como en las mejoras a efectuar por el futuro concesionario. Por consiguiente, esta Oficina ha procedido a deducir la parte correspondiente a dicho impuesto de las cuantías estimadas de los costes.
- La Administración ha contemplado en los cinco lotes que componen el contrato, la realización de inversiones por parte del concesionario. Estas inversiones, según se indican en las correspondientes memorias, no tienen un impacto significativo sobre la cuenta de explotación y no generan nuevas fuentes de ingresos ni un aumento esperado de los ingresos previstos. Por consiguiente, dado el escaso importe de las mismas y su reducido impacto en el modelo económico-financiero del proyecto, esta Oficina ha procedido a reclasificar dichas partidas como gastos.
- Adicionalmente, las partidas de costes estimadas por el Ayuntamiento como “retribución a la gestión”, que se compone del 2% de los ingresos de cada lote, no han sido incluidas en el estudio del proyecto como parte de los costes, con el fin de valorar adecuadamente el resultado de explotación del proyecto concesional, ya que en realidad suponen el beneficio del concesionario, que

es preciso calcular como diferencia entre los ingresos y costes previstos en el proyecto.

- Por último, se ha incluido la aportación pública no monetaria tanto en la estructura de ingresos concesionales de cada uno de los lotes, que se corresponden con el importe de los gastos asumidos por el Ayuntamiento.

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 4 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en las siguientes tablas y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo V, y cuyo resumen se contempla en la siguiente tabla:

	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
RESULTADO OPERATIVO	16.999,30	12.479,07	22.011,64	11.949,03	12.449,42
RENTABILIDAD OPERATIVA	1,80%	1,92%	1,88%	1,85%	1,82%

Tabla 12. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de la demanda del servicio que provocaría que el resultado operativo de cada uno de los lotes que conforman el contrato fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos y costes variables en igual proporción, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda del escenario base ajustado, llegándose a la conclusión de que en cada uno de los lotes sería necesaria una disminución de los mismos de entre un -2,80% (lote C) y un -3,26%% (lote B), tal y como se muestra en la tabla siguiente:

Concepto	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
Ingresos variables escenario base ajustado	684.843,76	467.588,01	901.962,28	466.271,50	486.394,51
Disminución hasta el punto muerto	-2,84%	-3,26%	-2,80%	-3,13%	-2,98%
Ingresos variables escenario punto muerto	665.385,99	452.329,74	876.709,10	451.659,51	471.907,64

Tabla 13. Punto Muerto por variación de demanda de cada lote

6. 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 y ajustada en base a las hipótesis ya descritas, y el análisis de los ingresos y costes de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: la mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en función de la demanda, mientras que los costes son en su mayoría de carácter fijo.
- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual de la demanda de entre un -2,80% (lote C) y un -3,26%% (lote B) sobre el escenario base ajustado, el concesionario incurriría en pérdidas.
- Por otro lado, a la vista de los planes de uso de las instalaciones, se observa que todas presentan una ocupación alta en relación con su capacidad

máxima, en especial en la franja de mayor demanda (horario de tarde entre semana). De esto resulta poco probable que el futuro concesionario pueda percibir mayores ingresos derivados de un aumento en la demanda de los servicios.

- Por último, la rentabilidad resultante es reducida, y cualquier minoración de la demanda, o descenso en los ingresos, puede afectar a la sostenibilidad de la concesión.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, para configurar una naturaleza jurídica concesional, a la vista de la estructura de ingresos y costes del proyecto, de la proximidad del punto muerto respecto al escenario base ajustado y de la rentabilidad ajustada que obtiene el concesionario durante todo el periodo contractual.

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes, entre los que se encuentra la oferta económica del licitador. Al respecto, se ha analizado el impacto que tendrían en la rentabilidad del proyecto los siguientes criterios de adjudicación, dejando el resto de las variables constantes:

- Propuesta de mejora de la promoción deportiva. La oferta presentada por los licitadores podrá recibir un número de puntos por el compromiso de aumentar la promoción deportiva mínima del 10 % de los ingresos hasta un máximo de un 20 %.

- Propuesta de mejora del canon establecido en pliegos, pudiendo recibir la oferta un número de puntos por este concepto.

Adicionalmente, el PCAP establece otros criterios de adjudicación, como el incremento de las inversiones en mejoras de las instalaciones actuales, o del importe para compra de mobiliario y material deportivo inventariable. Dado que el impacto de un posible incremento de estas partidas en las ofertas presentadas por los licitadores es poco significativo, esta Oficina no ha profundizado en su análisis.

En las tablas mostradas a continuación, así como en las gráficas recogidas en el Anexo VI, figura un análisis del impacto que tendría en la rentabilidad operativa del contratista los posibles compromisos asumidos en la oferta:

Promoción deportiva	Rentabilidad Lote A	Rentabilidad Lote B	Rentabilidad Lote C	Rentabilidad Lote D	Rentabilidad Lote E
10,00%	1,80%	1,92%	1,88%	1,85%	1,82%
12,00%	0,00%	0,08%	-0,05%	-0,05%	0,05%
14,00%	-1,83%	-1,81%	-2,04%	-1,99%	-1,77%
16,00%	-3,74%	-3,77%	-4,12%	-4,01%	-3,66%
18,00%	-5,73%	-5,82%	-6,28%	-6,13%	-5,63%
20,00%	-7,80%	-7,95%	-8,54%	-8,33%	-7,67%

Tabla 14. Análisis de la rentabilidad operativa del proyecto concesional ante incrementos de la promoción deportiva en las ofertas

Canon %	Rentabilidad Lote A	Rentabilidad Lote B	Rentabilidad Lote C	Rentabilidad Lote D	Rentabilidad Lote E
1,00%	1,80%	1,92%	1,88%	1,85%	1,82%
1,50%	1,36%	1,48%	1,43%	1,39%	1,40%
2,00%	0,96%	1,07%	1,00%	0,97%	1,00%
2,50%	0,56%	0,66%	0,57%	0,54%	0,61%
3,00%	0,16%	0,25%	0,14%	0,12%	0,21%
3,50%	-0,24%	-0,16%	-0,29%	-0,30%	-0,19%

Tabla 15. Análisis de la rentabilidad operativa del proyecto concesional ante incrementos del canon en las ofertas

A partir de los resultados obtenidos se puede comprobar que con un aumento de entre un 2,0% y un 4,0% de la promoción deportiva por encima del mínimo establecido en pliegos (10% de los ingresos), manteniendo el resto de variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula. Es decir, si se adjudicara este contrato en dichas condiciones, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

En cuanto al canon sobre ingresos, se observa que incrementos de entre un 2,0% y un 2,5% por encima del mínimo establecido en pliegos (1% de los ingresos), la rentabilidad que obtendría el futuro concesionario sería prácticamente nula. Por consiguiente, a partir de estos incrementos supondría que se incurre en un riesgo que afecte a la sostenibilidad financiera.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta los anteriores elementos del análisis, procede realizar la evaluación sobre dos ejes fundamentales del proyecto: la idoneidad del modelo de concesión y la razonabilidad de la rentabilidad relacionada con el nivel de riesgo que deberá asumir el concesionario.

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objetivo principal de este contrato es la gestión y explotación de los campos de fútbol municipales Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca, mediante cinco lotes diferenciados, tal y como ha sido expuesto en el apartado II.3 del presente informe.

Según manifiesta el Ayuntamiento de Barcelona, este contrato es necesario para el desarrollo de la actividad y tiene como finalidad promover y facilitar el acceso al deporte y su práctica individual y colectiva.

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.

En el documento Memoria explicativa de cada uno de los lotes que conforman el expediente, el Ayuntamiento ha incorporado un apartado relativo a los costes y beneficios socioeconómicos del proyecto. A pesar de no haber introducido un análisis cuantitativo acerca de la idoneidad de la utilización de la concesión como modelo de contratación para el proyecto, debe tenerse en cuenta que se trata de un servicio que se viene prestando de forma recurrente con esta modalidad y cuya necesidad está acreditada, además, la documentación aportada justifica la idoneidad del modelo de concesión.

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 la rentabilidad y riesgo del proyecto

La rentabilidad del proyecto, tal y como ha sido analizada, viene condicionada por la ausencia de inversiones²⁵ por parte del contratista. Por ello, se ha evaluado en términos de resultado económico frente a los ingresos máximos previstos,

²⁵ Como ha sido señalado previamente en el presente informe, dada su naturaleza así como el escaso impacto económico que presentan en el modelo económico-financiero del proyecto, esta Oficina ha procedido a reclasificar las inversiones estimadas por el Ayuntamiento como partidas de costes en el escenario base ajustado.

alcanzando dicha ratio los siguientes valores en los escenarios base planteados para cada lote y durante el período de duración de la concesión:

	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
RENTABILIDAD OPERATIVA	1,80%	1,92%	1,88%	1,85%	1,82%

Tabla 16. Rentabilidad operativa de cada lote en el escenario base ajustado

La información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “R931: Actividades deportivas” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R03 (Resultado económico bruto/Cifra neta de negocios), es la siguiente²⁶:

Año	Q1	Q2	Q3
2013	-22,92	0,16	11,12
2014	-16,73	1,49	12,74
2015	-16,41	2,83	14,12
2016	-14,61	2,94	14,22
2017	-11,17	3,41	14,90
2018	-9,45	3,58	15,00
2019	-6,73	5,27	16,76
2020	-28,55	-1,91	11,89
2021	-7,40	6,15	20,16
2022	-6,26	6,07	17,48
2023	-1,19	8,06	20,21
Media últimos 10 años (sin 2020)	-11,29	4,00	15,67
Media últimos 11 años	-12,86	3,46	15,33

Tabla 17. Ratio Sector de actividad (CNAE): (R931): Actividades deportivas. Fuente: Central de Balances del Banco de España

A la vista de la tabla anterior, y descartando el dato registrado en 2020 por el efecto producido por la COVID-19, las rentabilidades operativas que se han obtenido en el análisis realizado para el proyecto se sitúan entre la media del primer y segundo cuartil. Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Barcelona, podría considerarse que la rentabilidad económico-financiera del proyecto, si bien está entre los valores de los cuartiles Q1 y Q2, está a una distancia apreciable de los valores de Q2 desde el año 2021. Por este motivo, se puede considerar que la rentabilidad es reducida, y que puede existir un cierto riesgo en mantener la sostenibilidad del proyecto.

²⁶ Esta información puede consultarse en: <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/central-balances/bases-de-datos-y-aplicaciones/bbdd-datos-publicas-informacion-sectores/>

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por la Ayuntamiento de Barcelona y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de los campos de fútbol municipal Clot de la Mel, Sant Martí de Provençals, Júpiter, Poblenou-Agapito Fernández y Menorca con medidas de contratación pública sostenible”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- Respecto a la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, se considera que **han sido suficientes** para realizar el presente informe preceptivo de evaluación básica, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- No existen objeciones al plazo de 4 años de **duración máxima** prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo de 5 años previsto en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP.
- 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, por lo que puede obtener rentabilidades negativas con variaciones normales de la demanda que reduzcan sus niveles de ingresos. Todo esto, habiendo tenido en consideración la configuración de los ingresos procedentes del Ayuntamiento y de usuarios, así como de los costes del concesionario.
- La rentabilidad operativa obtenida por el concesionario en el escenario base se considera ajustada, si bien cualquier minoración de la demanda, o descenso en los ingresos, puede afectar a la sostenibilidad de la concesión.
- En cualquier caso, 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.

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 23 de diciembre de 2025

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Memoria explicativa de cada lote del proyecto de concesión de servicios (compuesto por 5 archivos, se aportan memorias explicativas de los lotes A, B, C, D y E).
- Estudio de viabilidad Económico-financiero de cada lote del proyecto de concesión de servicios (compuesto por 5 archivos, se aportan los estudios de viabilidad de los lotes A, B, C, D y E).
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
- Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios de cada lote.
- Decreto de la alcaldía de delegación de firma en el competente.

2. Documentación adicional facilitada el día 11 de febrero de 2025

- Oficio de respuesta al requerimiento de información adicional dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Memoria explicativa corregida de cada lote (compuesto por 5 archivos, se aportan memorias explicativas de los lotes A, B, C, D y E).
- Estudio de viabilidad Económico-financiero de cada lote corregido (compuesto por 5 archivos, se aportan los estudios de viabilidad de los lotes A, B, C, D y E).
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Anexos de personal subrogado (compuesto por 5 archivos, se aportan los anexos del personal a subrogar de los lotes A, B, C, D y E).
- Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios.
- Anexo que prescribe los trabajos de mantenimiento a realizar en las instalaciones.

3. Documentación adicional el día 4 de marzo de 2025.

- Oficio de respuesta al segundo requerimiento de información adicional dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Escrito de respuesta al segundo requerimiento de información adicional.
- Memoria explicativa corregida de cada lote (compuesto por 5 archivos, se aportan memorias explicativas de los lotes A, B, C, D y E).
- Hoja de cálculo corregida del estudio económico de la concesión de servicios de cada lote.
- Estudio de viabilidad Económico-financiero corregido del lote C.
- Hoja de cálculo detallada del cálculo de costes de personal.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

Lote A:

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
72,59%	684.843,76	Ingresos variables	166.162,25	169.481,61	172.871,24	176.328,66
10,16%	95.898,48	Entrenamientos pista polideportiva	23.267,25	23.732,60	24.207,25	24.691,39
7,93%	74.792,76	Entrenamientos campo de fútbol	18.146,50	18.509,43	18.879,62	19.257,21
5,44%	51.365,02	Partidos pista polideportiva	12.462,38	12.711,62	12.965,85	13.225,17
4,91%	48.681,96	Partidos campo de fútbol	11.811,40	12.047,63	12.288,58	12.534,35
4,07%	38.364,59	Petanca	9.308,16	9.494,32	9.684,21	9.877,89
15,89%	149.876,50	Usuarios particulares fútbol	36.363,60	37.090,87	37.832,69	38.589,34
7,95%	75.042,94	Alquileres puntuales	18.207,20	18.571,34	18.942,77	19.321,63
16,72%	157.728,37	Alumbrado	38.268,65	39.034,02	39.814,70	40.611,00
4,13%	38.932,47	Escuelas	9.445,94	9.634,86	9.827,56	10.024,11
3,21%	30.250,17	Entidades no deportivas	7.339,41	7.486,20	7.635,92	7.788,64
-8,07%	-76.089,51	Promoción deportiva variable	-18.458,23	-18.831,29	-19.207,92	-19.592,07
27,41%	258.578,15	Ingresos Fijos	63.327,30	64.193,85	65.077,72	65.979,27
8,39%	79.134,87	Ingreso arrendamiento bar	19.200,00	19.584,00	19.975,68	20.375,19
8,48%	80.000,00	Aportación no monetaria Mantenimiento	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
11,38%	107.356,76	Aportación no monetaria IBI 95%	26.047,30	26.568,25	27.099,61	27.641,60
-0,84%	-7.913,49	Promoción deportiva fija	-1.920,00	-1.958,40	-1.997,57	-2.037,52

Lote B:

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
71,83%	467.588,01	Ingresos variables	113.448,63	115.716,69	118.031,03	120.391,65
20,57%	133.878,57	Entrenamientos campo de fútbol	32.482,12	33.131,76	33.794,40	34.470,29
14,00%	91.106,61	Partidos campo de fútbol	22.104,63	22.546,72	22.997,66	23.457,61
10,44%	67.947,18	Usuarios particulares fútbol	16.485,60	16.815,31	17.151,62	17.494,65
4,45%	28.975,14	Alquileres puntuales	7.030,06	7.170,66	7.314,07	7.460,35
23,39%	152.282,29	Alumbrado	36.947,30	37.686,25	38.439,97	39.208,77
3,42%	22.270,44	Escuelas	5.403,34	5.511,40	5.621,63	5.734,07
3,55%	23.081,00	Campus de verano	5.600,00	5.712,00	5.826,24	5.942,76
-7,98%	-51.953,23	Promoción deportiva variable	-12.604,41	-12.857,41	-13.114,56	-13.376,85
28,17%	183.376,44	Ingresos Fijos	45.081,58	45.583,21	46.094,87	46.616,78
11,08%	72.128,14	Ingreso arrendamiento bar	17.500,00	17.850,00	18.207,00	18.571,14
0,51%	3.338,50	Ingreso publicidad	810,00	826,20	842,72	859,58
12,29%	80.000,00	Aportación no monetaria Mantenimiento	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
5,45%	35.456,46	Aportación no monetaria IBI 95%	8.602,58	8.774,63	8.950,12	9.129,13
-1,16%	-7.546,66	Promoción deportiva fija	-1.831,00	-1.867,62	-1.904,97	-1.943,07

Lote C:

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
76,89%	901.962,28	Ingresos variables	218.837,70	223.214,15	227.678,43	232.232,00
17,91%	210.073,82	Entrenamientos campo de fútbol	50.968,90	51.988,28	53.028,04	54.088,60
5,18%	60.743,52	Partidos campo de fútbol	14.737,82	15.032,58	15.333,23	15.639,89
20,18%	236.699,17	Alquileres puntuales	57.428,84	58.577,42	59.748,97	60.943,95
23,61%	276.992,67	Alumbrado	67.205,00	68.549,10	69.920,08	71.318,48
10,83%	126.995,43	Escuelas	30.812,11	31.428,35	32.056,92	32.698,05
7,73%	90.675,38	Campus de verano	22.000,00	22.440,00	22.888,80	23.346,58
-8,54%	-100.217,70	Promoción deportiva variable	-24.314,97	-24.801,57	-25.297,60	-25.803,56
23,11%	271.160,18	Ingresos Fijos	66.380,00	67.307,60	68.253,75	69.218,83
8,43%	98.918,59	Ingreso arrendamiento bar	24.000,00	24.480,00	24.969,60	25.468,99
2,11%	24.729,65	Ingreso publicidad	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25
6,82%	80.000,00	Aportación no monetaria Mantenimiento	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
6,81%	79.876,76	Aportación no monetaria IBI 95%	19.380,00	19.767,60	20.162,95	20.566,21
-1,05%	-12.364,82	Promoción deportiva fija	-3.000,00	-3.060,00	-3.121,20	-3.183,62

Lote D:

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
72,27%	466.271,50	Ingresos variables	113.128,43	115.391,15	117.698,97	120.052,95
15,12%	97.544,04	Entrenamientos campo de fútbol	23.666,50	24.139,83	24.622,63	25.115,08
7,62%	49.178,20	Partidos campo de fútbol	11.931,80	12.170,44	12.413,84	12.662,12
30,75%	198.360,46	Usuarios particulares fútbol	48.126,96	49.089,50	50.071,29	51.072,71
6,26%	40.406,18	Alquileres puntuales	9.803,50	9.999,57	10.199,56	10.403,55
19,40%	125.184,45	Alumbrado	30.372,72	30.980,17	31.599,78	32.231,77
1,15%	7.406,27	Escuelas	1.796,94	1.832,88	1.869,53	1.906,92
-8,03%	-51.808,10	Promoción deportiva variable	-12.569,99	-12.821,24	-13.077,66	-13.339,22
27,73%	178.904,18	Ingresos Fijos	43.996,50	44.476,43	44.965,96	45.465,29
12,27%	79.134,87	Ingreso arrendamiento bar	19.200,00	19.584,00	19.975,68	20.375,19
1,41%	9.067,54	Ingreso publicidad	2.200,00	2.244,00	2.288,88	2.334,66
12,40%	80.000,00	Aportación no monetaria Mantenimiento	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
3,03%	19.522,01	Aportación no monetaria IBI 95%	4.736,50	4.831,23	4.927,86	5.026,42
-1,37%	-8.820,24	Promoción deportiva fija	-2.140,00	-2.182,80	-2.226,46	-2.270,99

Lote E:

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
71,15%	486.394,51	Ingresos variables	94.223,00	128.143,87	130.706,75	133.320,89
15,78%	107.886,03	Entrenamientos campo de fútbol	20.899,46	28.423,27	28.991,73	29.571,57
12,21%	83.457,10	Partidos campo de fútbol	16.167,14	21.987,31	22.427,05	22.875,60
26,09%	178.369,90	Usuarios particulares fútbol	34.553,45	46.992,70	47.932,55	48.891,20
3,34%	22.843,12	Alquileres puntuales	4.425,12	6.018,17	6.138,53	6.261,30
13,22%	90.379,71	Alumbrado	17.508,17	23.811,11	24.287,34	24.773,08
0,61%	4.136,74	Escuelas	801,36	1.089,85	1.111,65	1.133,88
7,81%	53.366,24	Campus de verano	10.338,00	14.059,68	14.340,87	14.627,69
-7,91%	-54.044,33	Promoción deportiva variable	-10.469,71	-14.238,21	-14.522,97	-14.813,43
28,85%	197.185,59	Ingresos Fijos	38.669,54	52.190,58	52.834,39	53.491,08
9,06%	61.945,73	Ingreso arrendamiento bar	12.000,00	16.320,00	16.646,40	16.979,33
10,97%	75.000,00	Aportación no monetaria Mantenimiento	15.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
9,72%	66.434,43	Aportación no monetaria IBI 95%	12.869,54	17.502,58	17.852,63	18.209,68
-0,91%	-6.194,57	Promoción deportiva fija	-1.200,00	-1.632,00	-1.664,64	-1.697,93

ANEXO III. TARIFAS DE LOS SERVICIOS PARA EL PRIMER AÑO DE CONTRATO.

Tarifa por servicio/Lote	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E
Entrenamientos pista polideportiva (€/hora)					
Tarifa base	14,40	-	-	-	-
Tarifa amateur/sénior	26,70	-	-	-	-
Entrenamientos campo fútbol (€/hora)					
Tarifa fútbol base	12,40	8,87	16,05	11,33	12,89
Tarifa amateur/sénior	24,70	20,60	21,27	22,62	20,43
Partidos pista polideportiva (€/partido)					
Tarifa Amateur	34,53	-	-	-	-
Tarifa Juvenil e infantil	22,20	-	-	-	-
Tarifa Alevín, benjamín y prebenjamín	22,20	-	-	-	-
Partidos campo de fútbol (€/partido)					
Tarifa Amateur	65,30	89,31	55,51	58,80	98,18
Tarifa Juvenil, infantil y cadetes	32,66	29,97	33,31	29,10	50,25
Tarifa Alevín	15,89	22,23	21,22	14,56	21,77
Tarifa Benjamín y prebenjamín	14,37	14,80	14,12	14,56	14,49
Alumbrado pistas (€/hora)					
Campo fútbol Luz artificial (100 %)	27,76	38,09	-	-	20,12
Campo fútbol Luz artificial (50 %)	13,88	-	29,06	16,16	-
Pista polideportiva	9,84	-	15,62	-	-
Tarifas de otras actividades (€/hora)					
Petanca	6,06	-	-	-	-
Usuarios particulares	33,30	68,69	-	95,49	109,02/20,43
Alquileres puntuales	82,76	124,89	56,52	140,05	109,02
Escuelas	26,65/12,61	8,87	21,27/10,76	11,33	12,72
Entidades no deportivas	26,15	-	-	-	-

ANEXO IV. ESTRUCTURA DE COSTES

Lote A:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
9,34%	86.529,45	Costes Variables	20.647,60	21.287,68	21.947,60	22.646,58
9,34%	86.529,45	Coste electricidad	20.647,60	21.287,68	21.947,60	22.646,58
90,66%	839.893,15	Costes Fijos	211.580,51	208.471,31	212.049,53	215.705,29
0,18%	1.652,88	Aprovisionamientos	413,22	413,22	413,22	413,22
0,78%	7.200,00	Canon	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
5,39%	49.972,43	Reparaciones y conservación	12.493,11	12.493,11	12.493,11	12.493,11
0,89%	8.207,68	Primas de seguro	2.051,92	2.051,92	2.051,92	2.051,92
0,15%	1.400,00	Publicidad y propaganda	350,00	350,00	350,00	350,00
0,69%	6.400,00	Otros servicios	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
2,92%	27.084,74	Tributos	6.571,40	6.702,83	6.836,89	6.973,62
49,77%	461.066,94	Gasto de personal	111.865,79	114.103,11	116.385,17	118.712,87
0,22%	2.000,00	Otros gastos sociales	500,00	500,00	500,00	500,00
0,71%	6.611,57	Mejoras instalación (sin IVA)	6.611,57	0,00	0,00	0,00
1,04%	9.652,17	Servicios de profesionales independientes	2.341,85	2.388,68	2.436,46	2.485,18
8,64%	80.000,00	Gasto Mantenimiento Ayto	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
11,59%	107.356,76	Gasto IBI 95%	26.047,30	26.568,25	27.099,61	27.641,60
7,69%	71.287,99	Suministros	17.014,35	17.541,80	18.085,59	18.646,25

Lote B:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
13,34%	85.168,35	Costes Variables	20.279,79	20.938,89	21.619,40	22.330,27
13,34%	85.168,35	Coste electricidad	20.279,79	20.938,89	21.619,40	22.330,27
86,66%	553.317,03	Costes Fijos	140.167,90	135.607,17	137.701,54	139.840,42
0,26%	1.652,88	Aprovisionamientos	413,22	413,22	413,22	413,22
0,81%	5.200,00	Canon	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
5,05%	32.270,81	Reparaciones y conservación	8.067,70	8.067,70	8.067,70	8.067,70
0,63%	4.003,53	Primas de seguro	1.000,88	1.000,88	1.000,88	1.000,88
0,20%	1.296,12	Servicios bancarios	324,03	324,03	324,03	324,03
0,12%	764,32	Publicidad y propaganda	191,08	191,08	191,08	191,08
1,00%	6.400,00	Otros servicios	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
1,78%	11.388,91	Tributos	2.763,22	2.818,48	2.874,85	2.932,35
50,23%	320.696,79	Gastos de personal	77.808,66	79.364,83	80.952,13	82.571,17
1,25%	8.000,00	Otros gastos sociales	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
1,04%	6.611,57	Mejoras instalación (sin IVA)	6.611,57	0,00	0,00	0,00
2,11%	13.489,84	Servicios de profesionales independientes	3.272,95	3.338,41	3.405,18	3.473,29
12,53%	80.000,00	Gasto Mantenimiento Ayto	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
5,55%	35.456,46	Gasto IBI 95%	8.602,58	8.774,63	8.950,12	9.129,13
4,09%	26.085,80	Suministros	6.212,00	6.413,89	6.622,34	6.837,57

Lote C:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
10,06%	115.777,30	Costes Variables	27.280,65	28.371,87	29.506,75	30.618,03
10,06%	115.777,30	Coste electricidad	27.280,65	28.371,87	29.506,75	30.618,03
89,94%	1.035.333,51	Costes Fijos	257.542,15	255.032,39	259.230,76	263.528,21
0,14%	1.652,88	Aprovisionamientos	413,22	413,22	413,22	413,22
0,87%	10.000,00	Canon	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
7,47%	85.968,04	Reparaciones y conservación	21.492,01	21.492,01	21.492,01	21.492,01
0,91%	10.444,87	Primas de seguro	2.611,22	2.611,22	2.611,22	2.611,22
0,50%	5.729,84	Servicios bancarios	1.432,46	1.432,46	1.432,46	1.432,46
0,54%	6.224,88	Publicidad y propaganda	1.556,22	1.556,22	1.556,22	1.556,22
4,86%	56.000,00	Otros servicios	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00
1,43%	16.486,43	Tributos	4.000,00	4.080,00	4.161,60	4.244,83
47,83%	550.546,71	Gasto de personal	133.575,71	136.247,22	138.972,17	141.751,61
0,57%	6.611,57	Mejoras instalación (sin IVA)	6.611,57	0,00	0,00	0,00
4,23%	48.655,58	Servicios de profesionales independientes	11.805,00	12.041,10	12.281,92	12.527,56
6,95%	80.000,00	Gasto Mantenimiento Ayto	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
6,94%	79.876,76	Gasto IBI 95%	19.380,00	19.767,60	20.162,95	20.566,21
6,70%	77.135,94	Suministros	18.164,75	18.891,34	19.646,99	20.432,87

Lote D:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
13,42%	84.975,40	Costes Variables	20.184,38	20.883,00	21.593,12	22.314,89
13,42%	84.975,40	Coste electricidad	20.184,38	20.883,00	21.593,12	22.314,89
86,58%	548.251,25	Costes Fijos	135.513,20	134.198,37	138.231,61	140.308,07
0,26%	1.652,88	Aprovisionamientos	413,22	413,22	413,22	413,22
0,82%	5.200,00	Canon	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
7,06%	44.718,73	Reparaciones y conservación	10.179,68	10.179,68	12.179,68	12.179,68
1,23%	7.779,10	Primas de seguro	1.944,78	1.944,78	1.944,78	1.944,78
0,22%	1.378,18	Publicidad y propaganda	344,55	344,55	344,55	344,55
1,01%	6.400,00	Otros servicios	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
2,22%	14.067,84	Tributos	3.413,19	3.481,46	3.551,08	3.622,11
52,24%	330.793,27	Gasto de personal	80.258,30	81.863,47	83.500,74	85.170,75
0,32%	2.000,00	Otros gastos sociales	500,00	500,00	500,00	500,00
0,52%	3.305,79	Mejoras instalación (sin IVA)	3.305,79	0,00	0,00	0,00
1,52%	9.652,07	Servicios de profesionales independientes	2.341,82	2.388,66	2.436,43	2.485,16
12,63%	80.000,00	Gasto Mantenimiento Ayto	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
3,08%	19.522,01	Gasto IBI 95%	4.736,50	4.831,23	4.927,86	5.026,42
3,44%	21.781,37	Suministros	5.175,37	5.351,33	5.533,27	5.721,40

Lote E:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
10,19%	68.406,83	Costes Variables	12.929,67	17.869,08	18.485,57	19.122,51
10,19%	68.406,83	Coste electricidad	12.929,67	17.869,08	18.485,57	19.122,51
89,81%	602.723,84	Costes Fijos	122.500,01	157.535,50	160.056,18	162.632,15
0,23%	1.549,58	Aprovisionamientos	309,92	413,22	413,22	413,22
0,78%	5.250,00	Canon	1.050,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
5,57%	37.379,78	Reparaciones y conservación	7.475,96	9.967,94	9.967,94	9.967,94
1,43%	9.602,66	Primas de seguro	1.920,53	2.560,71	2.560,71	2.560,71
0,14%	950,78	Servicios bancarios	190,16	253,54	253,54	253,54
0,21%	1.403,01	Publicidad y propaganda	280,60	374,14	374,14	374,14
0,89%	6.000,00	Otros servicios	1.200,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
2,38%	15.995,04	Tributos	3.098,53	4.213,99	4.298,27	4.384,24
48,49%	325.440,27	Gasto de personal	63.043,62	85.739,33	87.454,12	89.203,20
1,12%	7.500,00	Otros gastos sociales	1.500,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
0,92%	6.198,35	Mejoras instalación (sin IVA)	6.198,35	0,00	0,00	0,00
1,00%	6.684,74	Servicios de profesionales independientes	1.294,95	1.761,14	1.796,36	1.832,29
11,18%	75.000,00	Gasto Mantenimiento Ayto	15.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
9,90%	66.434,43	Gasto IBI 95%	12.869,54	17.502,58	17.852,63	18.209,68
5,56%	37.335,20	Suministros	7.067,84	9.748,91	10.085,25	10.433,19

ANEXO V. ESCENARIO BASE CORREGIDO

Lote A:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4
100,00%	943.421,91	Ingresos Previstos	229.489,55	233.675,46	237.948,96	242.307,94
72,59%	684.843,76	Ingresos Variables	166.162,25	169.481,61	172.871,24	176.328,66
27,41%	258.578,15	Ingresos Fijos	63.327,30	64.193,85	65.077,72	65.979,27
100,00%	-926.422,61	Costes Previstos	-230.308,11	-227.800,59	-231.999,56	-236.314,35
9,34%	-86.529,45	Costes Variables	-20.647,60	-21.287,68	-21.947,60	-22.646,58
90,66%	-839.893,15	Costes Fijos	-209.660,51	-206.512,91	-210.051,96	-213.667,77
	16.999,30	Resultado operativo	-818,56	5.874,87	5.949,40	5.993,58
	1,80%	Rentabilidad operativa	-0,36%	2,51%	2,50%	2,47%
	0,00	Amortización	0,00	0,00	0,00	0,00
	16.999,30	Resultado Operativo Neto	-818,56	5.874,87	5.949,40	5.993,58
	1,80%	Rentabilidad Operativa Neta	-0,36%	2,51%	2,50%	2,47%

Lote B:

			Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4
100,00%	650.964,45	Ingresos Previstos	158.530,21	161.299,90	164.125,90	167.008,43
71,83%	467.588,01	Ingresos Variables	113.448,63	115.716,69	118.031,03	120.391,65
28,17%	183.376,44	Ingresos Fijos	45.081,58	45.583,21	46.094,87	46.616,78
100,00%	-638.485,38	Costes Previstos	-160.447,69	-156.546,05	-159.320,94	-162.170,69
13,34%	-85.168,35	Costes Variables	-20.279,79	-20.938,89	-21.619,40	-22.330,27
86,66%	-553.317,03	Costes Fijos	-140.167,90	-135.607,17	-137.701,54	-139.840,42
	12.479,07	Resultado operativo	-1.917,48	4.753,85	4.804,96	4.837,74
	1,92%	Rentabilidad operativa	-1,21%	2,95%	2,93%	2,90%
	0,00	Amortización	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.479,07	Resultado Operativo Neto	-1.917,48	4.753,85	4.804,96	4.837,74
	1,92%	Rentabilidad Operativa Neta	-1,21%	2,95%	2,93%	2,90%

Lote C:

			Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4
100,00%	1.173.122,45	Ingresos Previstos	285.217,70	290.521,75	295.932,18	301.450,83
76,89%	901.962,28	Ingresos Variables	218.837,70	223.214,15	227.678,43	232.232,00
23,11%	271.160,18	Ingresos Fijos	66.380,00	67.307,60	68.253,75	69.218,83
100,00%	-1.151.110,81	Costes Previstos	-284.822,80	-283.404,26	-288.737,51	-294.146,24
10,06%	-115.777,30	Costes Variables	-27.280,65	-28.371,87	-29.506,75	-30.618,03
89,94%	-1.035.333,51	Costes Fijos	-257.542,15	-255.032,39	-259.230,76	-263.528,21
	22.011,64	Resultado operativo	394,90	7.117,49	7.194,68	7.304,58
	1,88%	Rentabilidad operativa	0,14%	2,45%	2,43%	2,42%
	0,00	Amortización	0,00	0,00	0,00	0,00
	22.011,64	Resultado Operativo Neto	394,90	7.117,49	7.194,68	7.304,58
	1,88%	Rentabilidad Operativa Neta	0,14%	2,45%	2,43%	2,42%

Lote D:

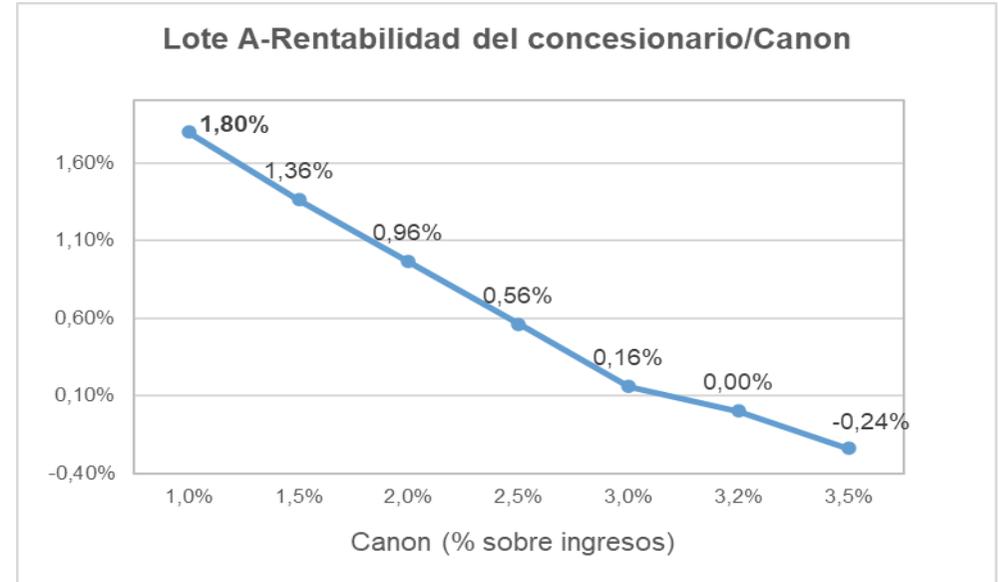
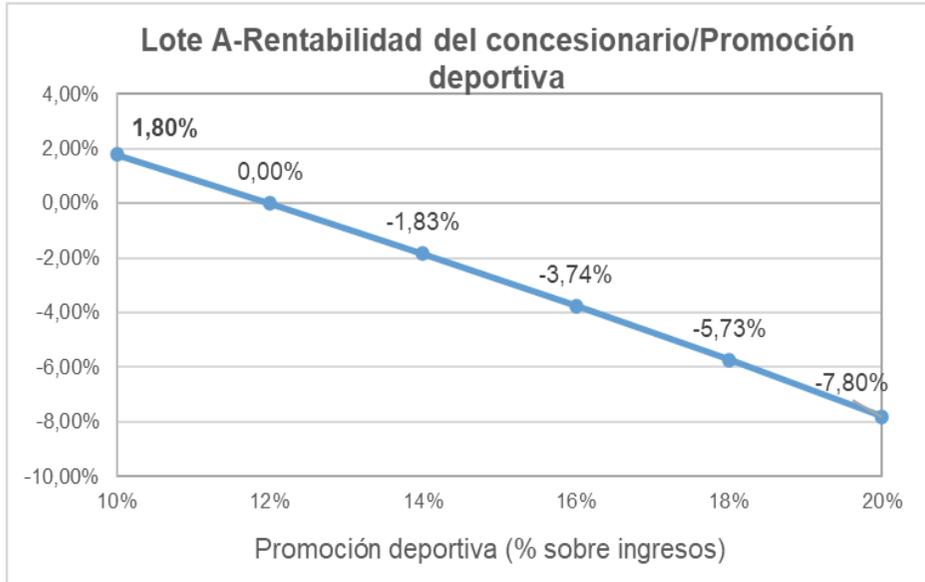
			Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4
100,00%	645.175,68	Ingresos Previstos	157.124,93	159.867,58	162.664,93	165.518,24
72,27%	466.271,50	Ingresos Variables	113.128,43	115.391,15	117.698,97	120.052,95
27,73%	178.904,18	Ingresos Fijos	43.996,50	44.476,43	44.965,96	45.465,29
100,00%	-633.226,64	Costes Previstos	-155.697,58	-155.081,36	-159.824,73	-162.622,96
13,42%	-84.975,40	Costes Variables	-20.184,38	-20.883,00	-21.593,12	-22.314,89
86,58%	-548.251,25	Costes Fijos	-135.513,20	-134.198,37	-138.231,61	-140.308,07
	11.949,04	Resultado operativo	1.427,35	4.786,21	2.840,20	2.895,27
	1,85%	Rentabilidad operativa	0,91%	2,99%	1,75%	1,75%
	0,00	Amortización	0,00	0,00	0,00	0,00
	11.949,04	Resultado Operativo Neto	1.427,35	4.786,21	2.840,20	2.895,27
	1,85%	Rentabilidad Operativa Neta	0,91%	2,99%	1,75%	1,75%

Lote E:

			Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4
100,00%	683.580,09	Ingresos Previstos	132.892,54	180.334,45	183.541,14	186.811,96
71,15%	486.394,51	Ingresos Variables	94.223,00	128.143,87	130.706,75	133.320,89
28,85%	197.185,59	Ingresos Fijos	38.669,54	52.190,58	52.834,39	53.491,08
100,00%	-671.130,67	Costes Previstos	-135.429,68	-175.404,59	-178.541,75	-181.754,66
10,19%	-68.406,83	Costes Variables	-12.929,67	-17.869,08	-18.485,57	-19.122,51
89,81%	-602.723,84	Costes Fijos	-122.500,01	-157.535,50	-160.056,18	-162.632,15
	12.449,42	Resultado operativo	-2.537,14	4.929,87	4.999,39	5.057,31
	1,82%	Rentabilidad operativa	-1,91%	2,73%	2,72%	2,71%
	0,00	Amortización	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.449,42	Resultado Operativo Neto	-2.537,14	4.929,87	4.999,39	5.057,31
	1,82%	Rentabilidad Operativa Neta	-1,91%	2,73%	2,72%	2,71%

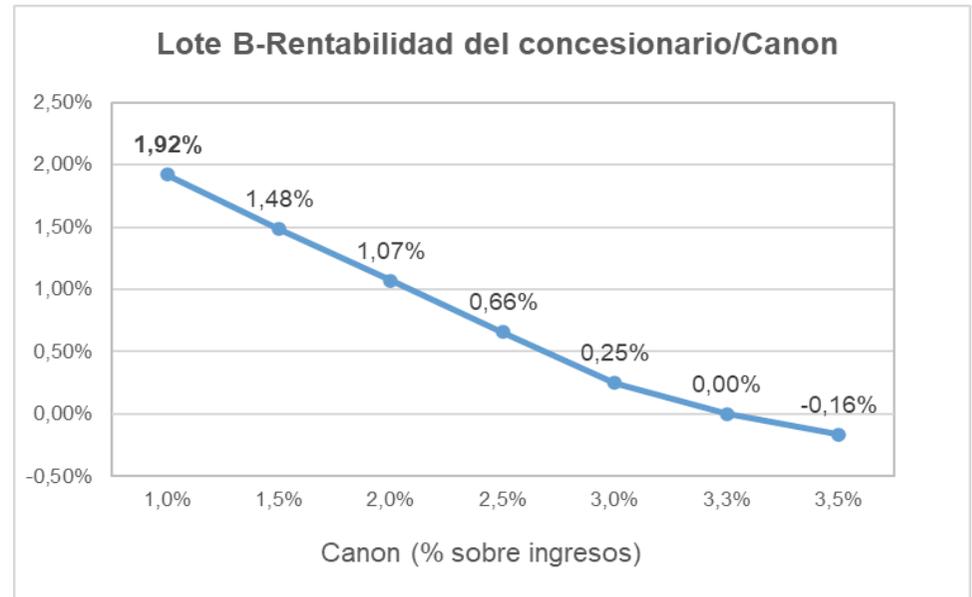
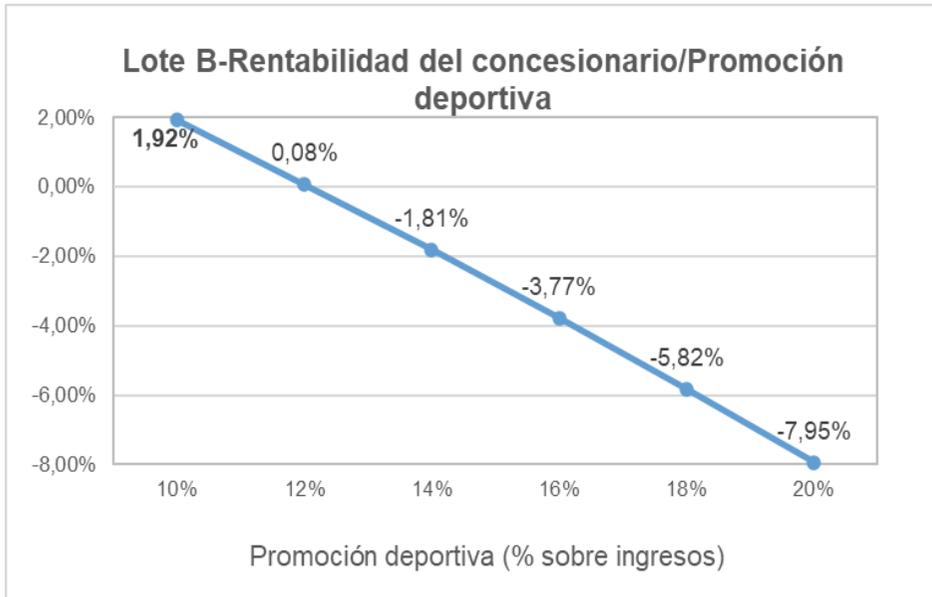
ANEXO VI. IMPACTO EN LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO CONCESIONAL DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR LOS LICITADORES

Lote A:



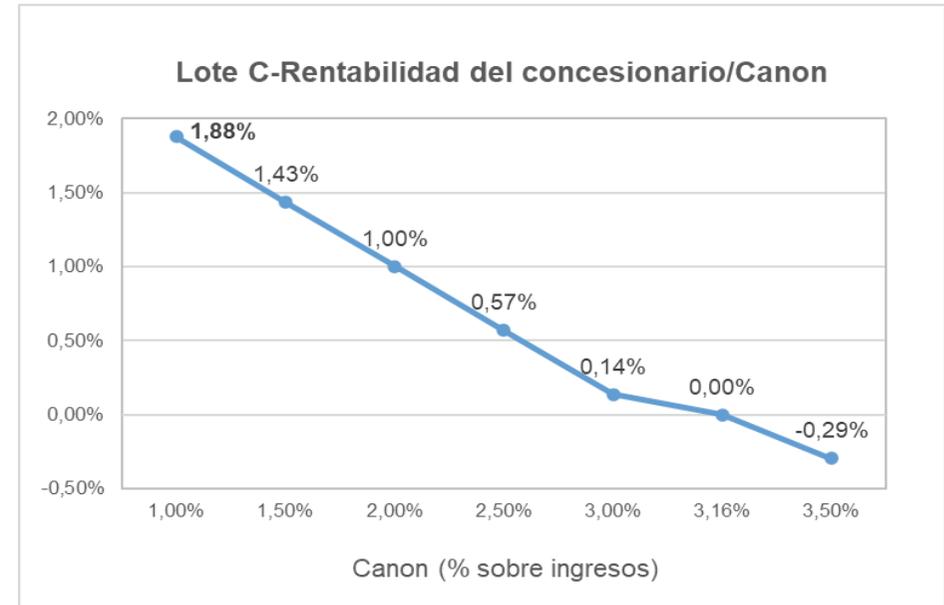
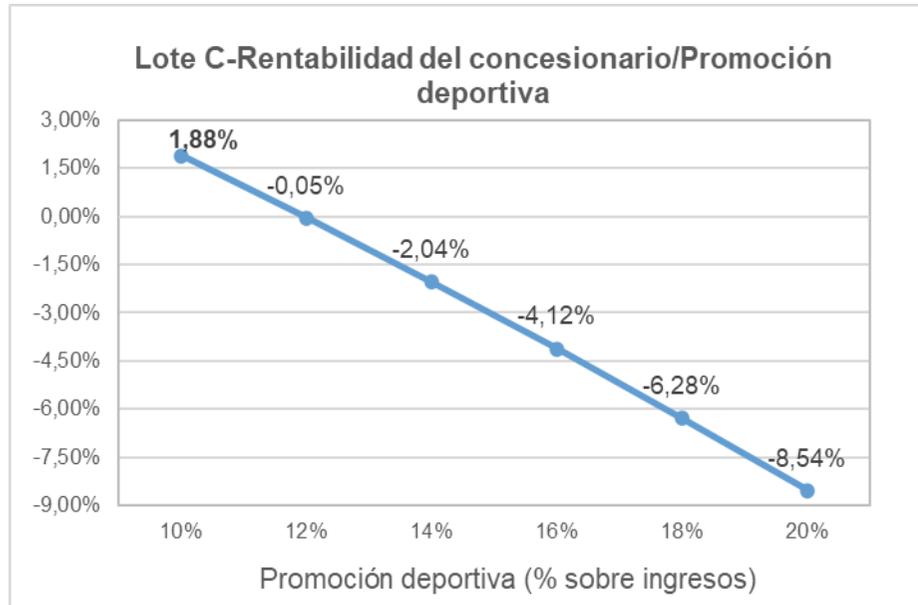
Gráfica 1. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote A ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos

Lote B:



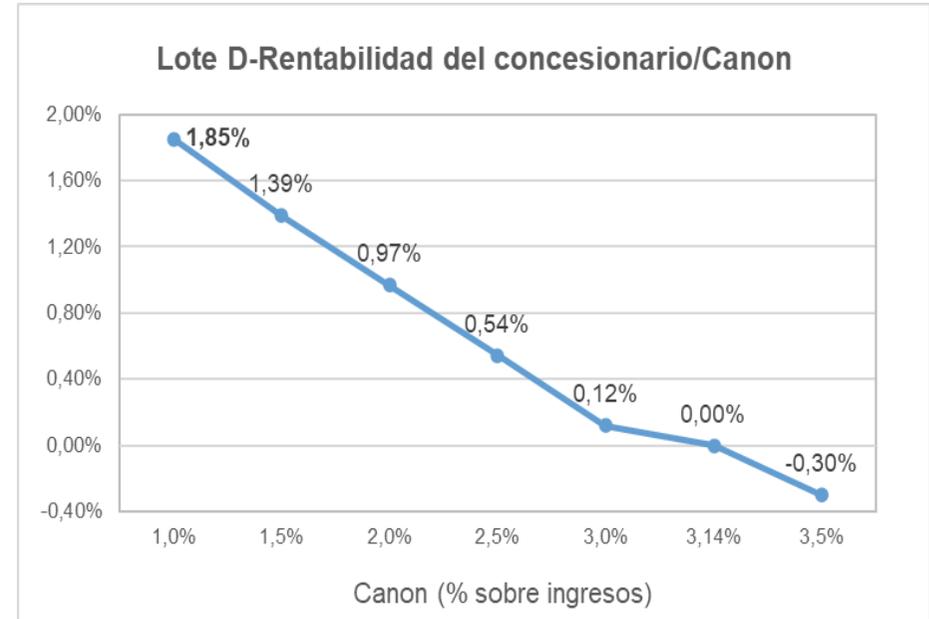
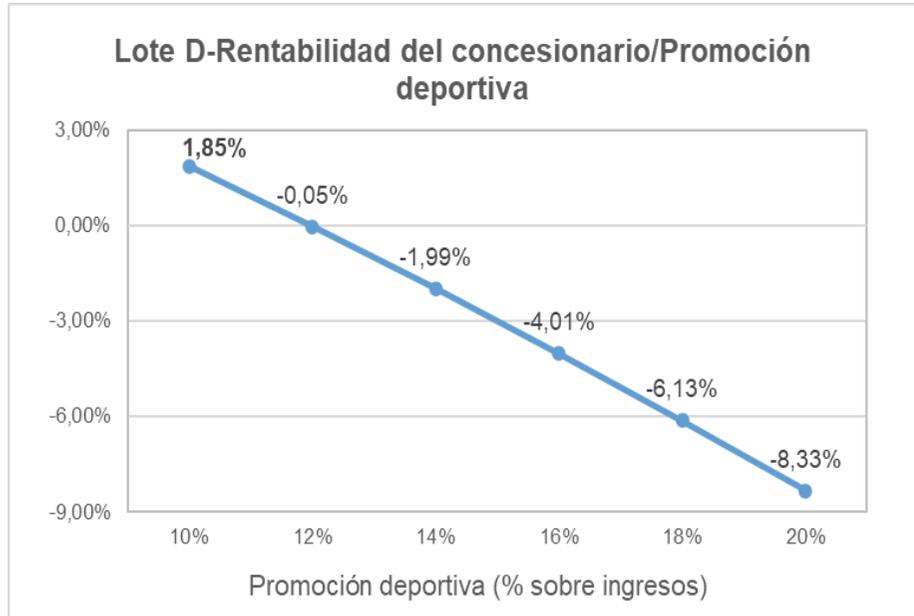
Gráfica 2. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote B ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos

Lote C:



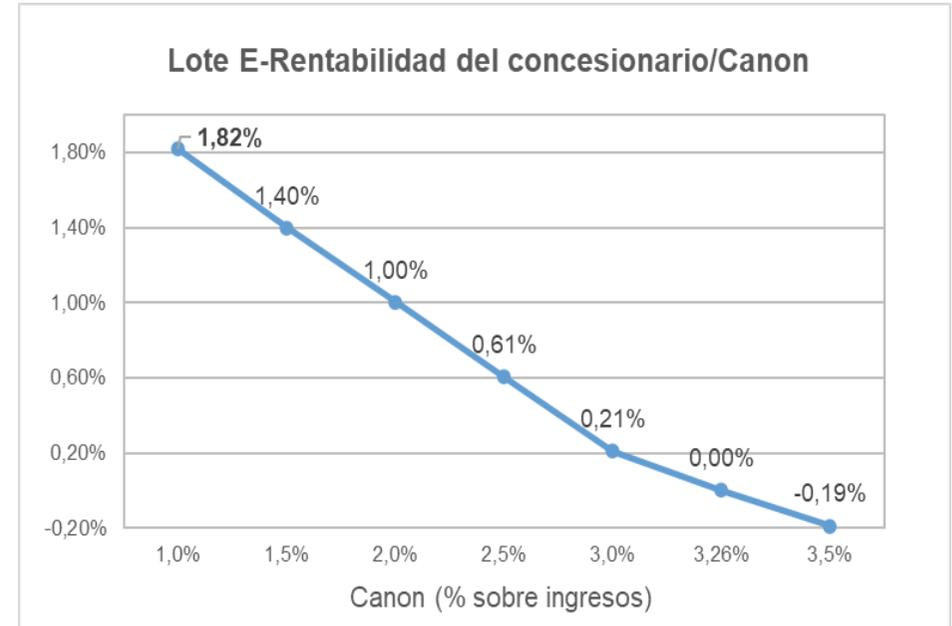
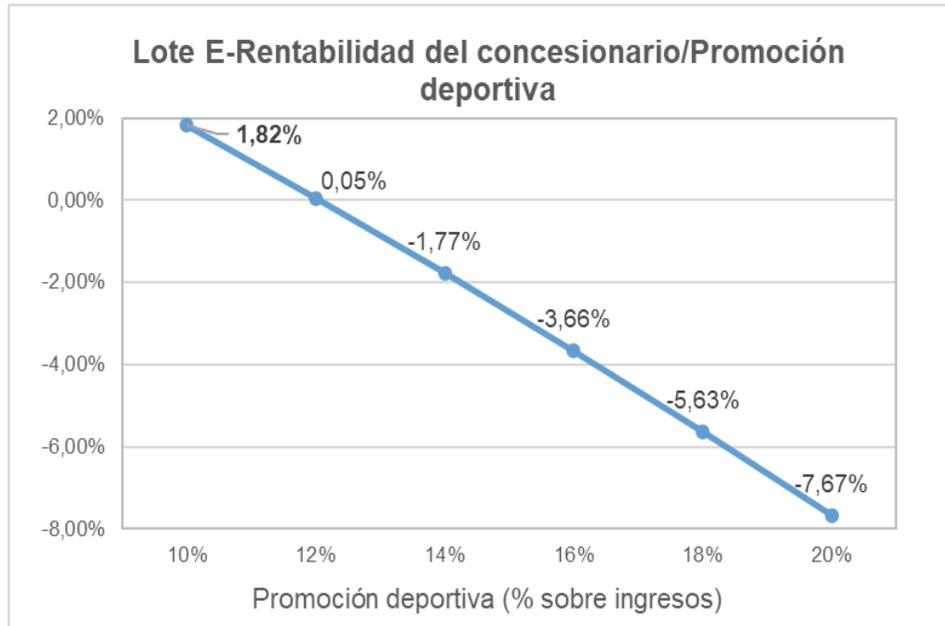
Gráfica 3. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote C ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos

Lote D:



Gráfica 4. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote D ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos

Lote E:



Gráfica 5. Análisis de la sostenibilidad financiera del lote E ante incrementos de la promoción deportiva y el canon sobre ingresos