

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25009

Gestión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal de La Bordeta

Institut Barcelona Esports

Mayo 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 08/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 24C00001

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión para la gestión de servicios públicos del Centro Deportivo Municipal La Bordeta

Entidad solicitante: Institut Barcelona Esports, Ajuntament de Barcelona

Órgano contratación: Presidente del Institut Barcelona Esports

Fecha solicitud inicial: 19/02/2025

Fecha recepción información complementaria: 24/03/2025 y 02/04/2025



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 9 de mayo de 2025. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Centre Esportiu Municipal La Bordeta”	7
4. Elementos económicos del contrato.	8
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
2.1. Calidad de la previsión de demanda	12
2.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	15
3. Estimación de inversiones	18
4. Estimación de costes	19
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	23
5.1. Escenario base.....	23
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	24
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	25
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	25
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	28
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	28
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	30
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	33
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN D ESTA OFICINA.....	35
ANEXO II. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	36

INDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato.....	9
Tabla 2. Distribución de los ingresos.....	12
Tabla 3. Número de abonados mensuales.....	12
Tabla 4. Número de abonados mensuales proyectado por la Administración..	13
Tabla 5. Volumen de usuarios anual por tipología	14
Tabla 6. Precios unitarios (€) por tipología de servicio.....	15
Tabla 7. Ingresos tarifarios (€) en el periodo concesional	16
Tabla 8. Otros ingresos variables (€)	17
Tabla 9. Desglose de la aportación pública monetaria por anualidad (€).....	17
Tabla 10. Desglose de la aportación pública no monetaria por anualidad (€)..	18
Tabla 11. Ingresos totales del concesionario (€)	18
Tabla 12. Distribución de las inversiones	19
Tabla 13. Estructura de costes.....	22
Tabla 14. Resultados del escenario base ajustado	25
Tabla 15. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
Tabla 16. Análisis de la sostenibilidad financiera en función de la aportación .	31
Tabla 17. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	32

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Sensibilidad del Resultado operativo neto ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales.....	26
Gráfico 2. Sensibilidad de la Rentabilidad operativa neta ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales.....	27
Gráfico 3. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta.....	31
Gráfico 4. Sostenibilidad del resultado operativo neto	31

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, del plazo de recuperación de la inversión y de la rentabilidad del proyecto, valorando la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 19 de febrero de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la ONE, la solicitud formulada por parte del Institut Barcelona Esports (en adelante, IBE), organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Centre Esportiu Municipal La Bordeta*”, siendo el Presidente del Institut Barcelona Esports el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente. Posteriormente, los días 24 de marzo y 2 de abril, a petición de esta Oficina, el solicitante aportó documentación adicional. La documentación remitida puede consultarse en el Anexo I de este informe.

Por otra parte, en fecha 13 de noviembre de 2024 tuvo entrada en esta Oficina solicitud formulada por parte del IBE para emisión del informe preceptivo relativo a un contrato de concesión con un objeto similar. Finalmente, esta solicitud fue archivada al recibirse el desistimiento por el Ayuntamiento.

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

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

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el IBE, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **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 del Centre Esportiu Municipal La Bordeta”

El **objeto** de este contrato es la gestión y explotación de servicios deportivos en el Centro Deportivo Municipal La Bordeta, ubicado en el barrio de La Bordeta, en el distrito Sants-Montjuic, por un plazo de 6 años.

De acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) los servicios a prestar consisten en gestionar los espacios del centro en las condiciones de funcionamiento, horario y precios que el Ayuntamiento de Barcelona dictamine. Estos servicios se enumeran a continuación:

- Gestión de espacios para escuelas y población en edad escolar.
- Gestión de espacios para entidades y clubes para la práctica y la competición deportiva.
- Gestión de espacios para el acceso individual a las instalaciones mediante abono o entrada puntual.
- Gestión del alquiler de instalaciones para diversas competiciones.
- Gestión del alquiler de instalaciones para usos no deportivos.

Adicionalmente, el concesionario deberá organizar las siguientes actividades deportivas:

- Programa “Ya nado”, consistente en la organización de cursos de natación para alumnos de primero y sexto de primaria.
- Programa “Ya nado en el agua”, que consiste en la organización de cursos de natación para alumnos de escuelas de educación especial.
- Plan “Deporte en Edad Escolar”, con actividades deportivas conforme a las bases del IBE.
- Otras actividades deportivas y de ocio inclusivas y específicas para personas con discapacidad.
- Campus “Olimpia” y otras actividades a desarrollar en periodo vacacional.
- Circuito de derivación coordinado con los centros de salud.

- Cualquier otra actividad que el Ayuntamiento decida en función de las necesidades y características del Distrito, o aquellas que pueda proponer el concesionario.

Los servicios y actividades mencionadas se realizarán en el horario de apertura del centro que, según lo establecido en el PPT, será de 355 días al año como mínimo y con un horario de apertura de al menos 99,5 horas semanales.

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:

- **Ingresos por prestación de servicio**, consistentes en los ingresos a abonar por los usuarios al concesionario por tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de Barcelona a través de abonos, entradas puntuales y asistencia a cursos y actividades a organizar por el concesionario.
- **Ingresos por arrendamiento de espacios** para actividades deportivas y no deportivas.
- **Otros ingresos variables**, como son ventas de material deportivo y pulseras de acceso, uso de taquillas, servicios de entrenador personal, servicios de salud y estética, uso de alumbrado en instalaciones, etc.

2. **Aportación pública monetaria**, en forma de subvención a la explotación. Se trata de una aportación pública económica máxima para garantizar el funcionamiento del equipamiento y los servicios a los usuarios y el equilibrio financiero del centro deportivo. Esta subvención está prevista para cubrir parte de los gastos del año en curso. Tal y como se establece en la cláusula 2 del PCAP, una vez finalizado el año y entregados el cierre económico del ejercicio, se realizarán los pertinentes ajustes o devoluciones que correspondan.

3. **Aportación pública no monetaria**, por el total del coste estimado de los suministros de electricidad, agua y gas en la instalación y la bonificación del 95% del IBI, que asume el IBE.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 2.179.145,00 euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 11.990.570,00 euros (IVA no incluido), dicha cuantía y su desglose se refleja por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

Importe de licitación Aportación monetaria	Importe suministros Aportación no monetaria	Importe bonificación IBI Aportación no monetaria	Ingresos por Tarifas	TOTAL VALOR ESTIMADO
849.962	1.182.861	146.322	9.811.425	11.990.570

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento restringido previsto en el artículo 160 de la LCSP y sin división en lotes. Se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 20 de la LCSP.

El contrato no contempla la revisión de precios, sin embargo, el Ayuntamiento de Barcelona podrá aprobar cada año nuevos precios públicos para el uso de las instalaciones deportivas. Dicha modificación, según consta en la cláusula 2 del PCAP, será a propuesta del adjudicatario y tras el análisis de la Comisión Técnica de Gestión.

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 Institut Barcelona Esports.

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.

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe².

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 el impacto sobre la sostenibilidad del contrato que pueden tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

² Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación³.

- El estudio de viabilidad económica aportado recoge que la concesión está planteada **con inversión asociada**, que se desglosa en:
 - Renovación de la sala fitness, a realizar al inicio de la concesión.
 - Reposiciones de materiales, a realizar en los años restantes de la concesión.

El detalle de las inversiones en atención a los materiales que se deberán adquirir en cada periodo se analizará en el punto IV.3. “Estimación de costes e inversiones” del presente informe.

- Los pliegos que rigen la licitación establecen una **duración de seis años**. Sin embargo, como se indica en el apartado 6 de este informe, el artículo 29.6 de la LCSP establece que *la duración de los contratos de concesión de obras y concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto. Este plazo “no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que” se “recuperen las inversiones realizadas..., junto con un rendimiento sobre el capital invertido...”*.

Dada la escasa cuantía de las inversiones, éstas se recuperan en el primer año de la concesión, tal y como se muestra en el apartado 6 de este epígrafe y en el Anexo II del presente informe. Por este motivo, habida cuenta de que la extensión del contrato más allá de cinco años no está justificada, esta Oficina considera oportuno realizar los análisis que se desarrollan a continuación exclusivamente para cinco años de duración.

- 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 carácter, fijo o variable, del siguiente modo:
 - **Desde la parte de los ingresos**, constituyen ingresos:

³ 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.

Ingresos	Peso
VARIABLES EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA	83,65%
Otros ingresos variables	0,81%
Aportación pública monetaria (fija)	5,60%
Aportación no monetaria (fija)	9,94%

Tabla 2. 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 representa el 68,67% del total de costes concesionales, seguido por la partida de suministros (10,27%).

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 totalidad fijos, con un gran peso del que proviene del personal subrogable, 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

En este aspecto, conviene hacer las siguientes consideraciones previas:

- La Administración ha realizado la previsión de demanda teniendo en cuenta el volumen de usuarios registrados en 2023, aplicando un incremento para estimar las proyecciones para la anualidad 2024 y siguientes.
- Según las proyecciones realizadas por la Administración, se prevé que se realice una inversión en la sala de fitness, que conlleva un incremento de la demanda en las anualidades 2024, 2025 y 2026. A partir de ese año el volumen de usuarios se mantiene relativamente estable.

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina requirió al solicitante los datos reales de demanda de usuarios. La siguiente tabla muestra para cada año el número medio mensual del grupo de usuarios con mayor impacto en la economía del contrato (abonados):

2017	2018	2019	2022	2023
3.392	3.415	3.319	2.597	3.066

Tabla 3. Número de abonados mensuales

Como puede observarse en la tabla 3, el volumen mensual de abonados en las anualidades previas a la pandemia se mantenía por encima de los 3.300 usuarios. Posteriormente, tras la pandemia causada por la COVID-19, la demanda inició su recuperación a partir de la anualidad 2022.

Las proyecciones del número mensual de abonados planteadas por la Administración para las anualidades previstas de la concesión son las siguientes:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Volumen mensual de abonados	3.066	3.250	3.385	3.442	3.423	3.423	3.423
Incremento		6,0%	4,2%	1,7%	-0,5%	0,0%	0,0%

Tabla 4. Número de abonados mensuales proyectado por la Administración

En este sentido, partiendo de los datos aportados por la Administración, esta oficina ha ajustado la demanda del escenario base, considerando que el primer año de concesión será 2025 y proyectando los incrementos de usuarios con el mismo criterio empleado por la Administración, es decir, que se prevé un incremento para 2026 (segunda anualidad del contrato) de un 1,7% y a partir de entonces el volumen de usuarios permanecerá aproximadamente constante en los siguientes años de la concesión⁴.

Para los restantes datos de demanda, todos ellos de menor relevancia, se han empleado las cifras estimadas por la Administración, quien también ha considerado que se mantendrían constantes durante todo el periodo.

En consecuencia, los datos de la demanda anual estimada por esta Oficina, para cada una de las anualidades del contrato, se muestran en la siguiente tabla:

⁴ Los incrementos en la demanda se refieren al aumento de abonos propiciado por la reforma de la sala fitness. La Administración considera que el resto de partidas de demanda permanece constante.

Tipo de usuario	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonos anuales ⁵	37.235	37.862	37.653	37.653	37.653
Entradas ocasionales	1.956	1.956	1.956	1.956	1.956
Alquiler espacios- Educación física escolar	480	480	480	480	480
Alquiler espacios- Escuela iniciación perfeccionamiento	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240
Competiciones	361	361	361	361	361
Iluminación artificial	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Taquillas	20	20	20	20	20
Actividades acuáticas - Escolar y colectivos	212	212	212	212	212
Actividades acuáticas - Inscripciones Cursos	170	170	170	170	170
Actividades acuáticas – Cursos	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530
Actividades acuáticas - Cursos Ja nedo ⁶	7	7	7	7	7
Actividades físicas - Programa salud	765	765	765	765	765
Actividades físicas - Entrenador personal	180	180	180	180	180
Campus Olimpia	60	60	60	60	60
Pulseras	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Secundaria de marcha	1	1	1	1	1
Inscripción	2.019	2.120	2.120	2.120	2.120
Primera cuota ⁷	2.019	2.120	2.120	2.120	2.120

Tabla 5. Volumen de usuarios anual por tipología

Adicionalmente, según la información recogida en la hoja de cálculo la empresa concesionaria prestará servicios de masajes, fisioterapia, nutrición y venta de material deportivo, para las cuales no se ha estimado un volumen de usuarios, sino un importe anual por ellos, tal y como se detalla en el siguiente apartado.

⁵ La estimación de número de abonados anual resulta de considerar un uso del abono durante 11 meses a lo largo del año.

⁶ La estimación realizada por la Administración es la realización de 7 módulos, en los cuales se prevé un volumen de 75 usuarios por módulo.

⁷ La Administración estima una partida separada para el pago de la primera cuota ya que en el Estudio de viabilidad contempla la posibilidad de aplicar descuentos por este concepto, por ejemplo, por el hecho de inscribirse a mitad de mes. Este posible descuento no aparece contemplado en los pliegos.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas aprobadas que abonarán los usuarios y que la Administración ha estimado para la anualidad 2025, considerando los incrementos previstos en un 1,9 % anual para cada tipología de servicio a lo largo de la vigencia del contrato. El detalle de estas tarifas para cada tipo de servicio se muestra en la siguiente tabla:

Tipo de usuario	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonos	37,51	38,22	38,95	39,69	40,44
Entradas ocasionales	11,71	11,93	12,16	12,39	12,63
Alquiler espacios- Educación física escolar	5,43	5,53	5,64	5,75	5,85
Alquiler espacios- Escuela iniciación perfeccionamiento	23,95	24,41	24,87	25,34	25,82
Competiciones	49,30	50,24	51,19	52,16	53,15
Iluminación artificial	6,38	6,50	6,62	6,75	6,88
Taquillas	74,05	75,46	76,89	78,35	79,84
Actividades acuáticas - Escolar y colectivos	3,57	3,64	3,71	3,78	3,85
Actividades acuáticas - Inscripciones Cursos	21,01	21,41	21,82	22,23	22,65
Actividades acuáticas – Cursos	46,49	47,37	48,27	49,19	50,13
Actividades acuáticas - Cursos Ja nedo	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00
Actividades físicas - Programa salud	43,17	43,99	44,83	45,68	46,55
Actividades físicas - Entrenador personal	28,05	28,58	29,13	29,68	30,24
Campus Olimpia	146,88	149,67	152,51	155,41	158,37
Pulseras	5,10	5,20	5,30	5,40	5,50
Secundaria de marcha	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Inscripción	37,97	38,69	39,42	40,17	40,94
Primera cuota	37,51	38,22	38,95	39,69	40,44

Tabla 6. Precios unitarios (€) por tipología de servicio

A este respecto, se debe mencionar que las proyecciones incluidas en el estudio de viabilidad se refieren a las anualidades comprendidas entre 2023 y 2029. Habida cuenta del horizonte temporal en que nos encontramos, esta Oficina ha considerado oportuno tomar los datos reflejados en el estudio de viabilidad para 2025 como los datos correspondientes al año 1 de concesión, aplicando las proyecciones de usuarios previstas por la Administración, y ha limitado la duración a cinco años.

Con los datos aportados por la Administración, tanto de usuarios (corregidos por esta Oficina) como de precios y sus proyecciones, se ha calculado el ingreso estimado para cada una de las anualidades del contrato.

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio aportada por la Administración, y aplicando la tarifa unitaria correspondiente a cada tipo de servicio y anualidad, los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan en la tabla siguiente:

Tipo de usuario	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonos	1.396.684,85	1.447.187,49	1.466.543,73	1.494.408,06	1.522.801,81
Entradas ocasionales	22.904,76	23.339,95	23.783,41	24.235,29	24.695,76
Alquiler espacios – Ed. física escolar	2.606,40	2.655,92	2.706,38	2.757,81	2.810,20
Alquiler espacios- Escuela iniciación perfeccionamiento	53.648,00	54.667,31	55.705,99	56.764,40	57.842,93
Competiciones	17.797,30	18.135,45	18.480,02	18.831,14	19.188,93
Iluminación artificial	6.380,00	6.501,22	6.624,74	6.750,61	6.878,87
Taquillas	1.481,00	1.509,14	1.537,81	1.567,03	1.596,80
Actividades acuáticas - Escolar y colectivos	756,84	771,22	785,87	800,80	816,02
Actividades acuáticas - Inscripciones Cursos	3.571,70	3.639,56	3.708,71	3.779,18	3.850,98
Actividades acuáticas – Cursos	71.129,70	72.481,16	73.858,31	75.261,61	76.691,58
Actividades acuáticas - Cursos Ja nedo	14.280,00	14.280,00	14.280,00	14.280,00	14.280,00
Actividades físicas - Programa salud	33.025,05	33.652,53	34.291,92	34.943,47	35.607,40
Actividades físicas - Entrenador personal	5.049,00	5.144,93	5.242,68	5.342,30	5.443,80
Campus Olimpia	8.812,80	8.980,24	9.150,87	9.324,73	9.501,90
Pulseras	6.120,00	6.236,28	6.354,77	6.475,51	6.598,54
Secundaria de marcha	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Inscripción	76.657,59	82.021,72	83.580,13	85.168,15	86.786,35
Primera cuota	75.732,69	81.032,10	82.571,71	84.140,58	85.739,25
Total	1.796.787,68	1.862.386,23	1.889.357,07	1.924.980,69	1.961.281,15

Tabla 7. Ingresos tarifarios (€) en el periodo concesional

- **Otros ingresos variables**

Adicionalmente, la Administración ha considerado que el concesionario percibirá ingresos por los siguientes conceptos:

Tipo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas de material deportivo	441,00	458,55	475,57	494,13	513,22
Masajes	4.169,62	4.165,54	4.244,68	4.325,33	4.407,52
Fisioterapia	11.188,38	11.177,41	11.389,78	11.606,19	11.826,71
Nutrición	2.027,45	2.025,77	2.064,26	2.103,48	2.143,45
Total	17.826,46	17.827,27	18.174,30	18.529,13	18.890,89

Tabla 8. Otros ingresos variables (€)

Estos servicios no se encuentran incluidos explícitamente en el PCAP ni el PPT que rigen la licitación. Sin embargo, la Administración los ha considerado e incluido entre los importes correspondientes a ingresos por servicios en el estudio de viabilidad y en la hoja de cálculo aportada.

Tal y como se ha mencionado en el apartado de análisis de la demanda, no se ha estimado un volumen de usuarios, ni unos precios para estos servicios, sino un importe estimado anual.

Debido al bajo impacto que tiene en la economía del contrato esta Oficina considera oportuno incluir estos importes en el análisis aun no existiendo estimaciones de demanda de estos servicios.

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública que contempla abonar la Administración, según los datos reflejados por el IBE, se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, se ha corregido el ámbito temporal de la concesión, por lo que a todos los efectos se han considerado los datos económicos correspondientes a la anualidad 2025 como año 1 de la concesión y limitando la duración de la misma a 5 años, resultando la aportación pública que se muestra en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Aportación pública monetaria	123.560,53	136.207,78	149.614,94	111.019,16	111.019,16

Tabla 9. Desglose de la aportación pública monetaria por anualidad (€)

- **Aportación pública no monetaria**

Asimismo, la Administración ha considerado que se hará cargo de los suministros de electricidad, agua y gas de las instalaciones objeto del contrato y además bonificará el 95% del importe del IBI, resultando que la aportación pública no monetaria, con las modificaciones en los años ya señaladas, será la siguiente:

Tipo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Aportación por suministros	189.773,47	193.379,16	197.053,36	200.797,38	204.612,53
Aportación por bonificaciones en tributos	26.210,18	26.708,18	27.215,63	27.732,73	28.259,65
Total	215.983,65	220.087,34	224.269,00	228.530,11	232.872,18

Tabla 10. Desglose de la aportación pública no monetaria por anualidad (€)

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 5 años de duración de la concesión se recogen en la tabla siguiente:

%	TOTAL	INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	11.279.205,71	Ingresos totales	2.154.158,32	2.236.508,62	2.281.415,31	2.283.059,09	2.324.063,38
84,46%	9.526.040,87	Ingresos variables	1.814.614,14	1.880.213,50	1.907.531,37	1.943.509,82	1.980.172,04
83,65%	9.434.792,81	Ingresos variables por demanda	1.796.787,68	1.862.386,23	1.889.357,07	1.924.980,69	1.961.281,15
0,81%	91.248,85	Otros ingresos variables	17.826,46	17.827,27	18.174,30	18.529,13	18.890,89
15,54%	1.753.164,84	Ingresos Fijos	339.544,18	356.295,12	373.883,94	339.549,27	343.891,34
5,60%	631.422,57	Aportación pública monetaria	123.560,53	136.207,78	149.614,94	111.019,16	111.019,16
9,94%	1.121.742,27	Aportación pública no monetaria	215.983,65	220.087,34	224.269,00	228.530,11	232.872,18

Tabla 11. Ingresos totales del concesionario (€)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, y sin perjuicio de las correcciones y ajustes realizados en las hipótesis de demanda del servicio, esta Oficina considera suficiente la información de partida proporcionada por la Administración para elaborar el estudio económico.

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada, que se desglosa en:

- **Inversión 1, Sala fitness:** según el estudio de viabilidad, estará destinada a renovar o actualizar varios elementos del equipamiento actual. Está previsto un importe de 250.000 euros y que se realice el primer año del contrato.
- **Inversión 2, Reposición de equipos:** según lo recogido en el estudio de viabilidad se prevé la reposición de varios elementos de la instalación por importe de 98.333,33 euros, que se distribuirá a lo largo de la vigencia del periodo concesional. La distribución de esta inversión se establece en un 40% para el primer año y un 15% para cada una de las anualidades restantes.

Teniendo en cuenta lo anterior la inversión prevista para la duración del contrato alcanza los **349.333,33 euros**. Su distribución por anualidades es la siguiente:

Tipo de usuario	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Sala fitness	250.000,00	-	-	-	-
Reposición equipos	39.333,33	14.750,00	14.750,00	14.750,00	14.750,00
Total	289.333,33	14.750,00	14.750,00	14.750,00	14.750,00

Tabla 12. Distribución de las inversiones

4. Estimación de costes

En cuanto a la **estructura de costes soportados por el concesionario**, según la información aportada por la Administración, serán variables los relativos a costes de personal técnico y de actividades, los vinculados con los servicios de limpieza y los servicios bancarios, y fijos todos los que independientemente del volumen de usuarios no se prevé que sufran variaciones, como son los gastos de auditoría, gestoría, arrendamientos, reparación y conservación, personal fijo de dirección, atención al público, limpieza y mantenimiento, socorrismo y técnicos de fitness, así como los gastos financieros y amortizaciones.

Sin embargo, esta oficina ha considerado oportuno reclasificarlos y considerar que todos los costes serán fijos, puesto que el solicitante no ha incluido información sobre la forma de variación de los costes variables en función de la demanda, además, dada la naturaleza del servicio, una menor demanda en la mayoría de las actividades no permitiría reducir sus costes asociados.

La Administración ha proyectado incrementos en todos los costes a lo largo de la concesión, que se estiman al 1,90% para cada una de las anualidades a partir de 2025.

Esta Oficina, siguiendo el mismo criterio que se ha empleado para los ingresos, ha considerado la anualidad 2025 como el primer año de concesión y limitando a cinco años la duración, empleando para el análisis los datos e importes proyectados por la Administración para dicha anualidad 2025 y aplicando el incremento del 1,90% para el resto de las anualidades del contrato.

Las principales categorías de costes, según lo indicado por la Administración en el estudio de viabilidad, son las siguientes:

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio, según la información contenida en el estudio de viabilidad y en el anexo de personal susceptible de subrogación incluido en el PCAP. El coste ha sido estimado en atención al personal que actualmente presta servicio en la instalación, que se encuentra adscrito al “*Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos, afectos a la actividad deportiva y de ocio*” y que se desglosa según la categoría profesional y el número de trabajadores.

Estos costes de personal han sido incrementados con los costes a cargo de la empresa por seguridad social, por indemnizaciones, y otros gastos sociales que incluyen formación y vestuario.

Los costes de personal se estiman en **6.470.730,43 euros** para la duración total de la concesión, lo que supone un **68,67%** del total de costes concesionales.

- **Suministros:** esta partida engloba los gastos de suministros de agua, gas, electricidad, productos químicos y telefonía.

Se ha de tener en cuenta que parte de estos costes serán objeto de asunción por parte de la Administración concedente, concretamente, los gastos de agua, gas y electricidad, que se consideran aportación pública no monetaria.

El importe total correspondiente al coste de suministros se prevé en **1.037.726,51 euros**, de los cuales la Administración asumirá, como aportación no monetaria, 967.238,37 euros.

El coste de suministros supone un **11,01%** del total de costes concesionales, sin embargo, se debe señalar que los realmente asumidos por la empresa contratista alcanzan únicamente el 0,75% de los costes concesionales.

- **Servicios profesionales independientes:** en donde se incluyen los costes de personal externalizado de limpieza, gastos de gestoría, auditoría y la parte correspondiente a personal de la entidad gestora imputado a la instalación.

Esta partida se estima en **731.291,10 euros** para el total de la concesión, lo que supone un **7,76%** del total de costes.

- **Reparaciones y conservación:** que abarca la adquisición de material eléctrico y de fontanería para el mantenimiento, los gastos de reposición y grandes reparaciones, la adquisición de productos de limpieza para la instalación y los servicios de vigilancia.

Esta partida se estima en **310.777,30 euros** para la duración total de la concesión, lo que supone un **3,30%** del total de costes concesionales.

- **Gastos generales:** se consideran dentro de esta partida los costes indirectos de estructura, la parte proporcional del personal de la futura empresa concesionaria no directamente relacionado con el servicio a prestar, los gastos de promoción deportiva, así como otros gastos de gestión⁸.

Se estima que el coste por estos conceptos asciende a **257.069,82 euros** en la vigencia total de la concesión, que suponen un **2,73%** de los costes totales.

- **Otros costes:** en esta partida se incluyen partidas como la gestión de los abonados, los pagos por página web y dominios, los servicios de mensajería, los servicios de desinfección, el análisis de legionelosis, etc.

Se estima un importe de **211.474,81 euros** para la vigencia de la concesión, lo que representa un **2,24%** del total de costes concesionales

- **Tributos:** que está compuesta por un lado por el IBI y por otro por la Tasa metropolitana.

El IBI se estima en 143.290,92 euros y la Tasa metropolitana en 27.276,85 euros.

Tal y como se establece en el estudio de viabilidad y en el PCAP, el Ayuntamiento bonificará al concesionario el 95% del importe previsto en concepto de IBI, lo que supondrá una aportación pública no monetaria de 136.129,37 euros en la vigencia total de la concesión⁹.

El concesionario, por su parte, asumirá la parte no bonificada del IBI, el 5% restante, que supondrá un coste de 7.614,55 en la duración total del contrato.

Adicionalmente, el concesionario soportará el coste total relativo a la tasa metropolitana.

Por todo lo anterior, el coste del concepto tributos se estima en **170.567,77 euros** en la vigencia de la concesión, que asciende a un **1,81%** del total de costes.

- **Servicios bancarios:** que se corresponde con los importes de comisiones bancarias por devoluciones de recibos y otros servicios vinculados con la gestión de la instalación, y se estiman en **65.211,40 euros** en la vigencia total del contrato, lo que supone un **0,69%** del total de costes concesionales.

⁸ La Administración contratante ha incluido en su partida de gastos generales los relativos a la “retribución de la gestión” y los “gastos financieros” que esta Oficina ha eliminado de la estructura de costes.

⁹ Esta Oficina ha corregido los datos correspondientes a la imputación de los importes por IBI, considerando que el IBI total anual es de 27.589,67 euros. Sobre éste, se calcula el 95% que será la parte a asumir por el Ayuntamiento que supone 26.210,18 euros y la parte a abonar por la empresa en 1.379,48 euros

- **Aprovisionamientos:** en esta partida se incluyen la compra de material deportivo fungible, material informático, productos de estética y masaje y otros aprovisionamientos.

Esta partida se estima en **54.294,36 euros** para la duración total, lo que representa un **0,58%** del total de costes.

- **Publicidad:** que incluye todos los servicios de marketing y promoción a realizar por la empresa concesionaria, que se estiman en **50.684,78 euros** para la duración del contrato, con un peso del **0,54%** en los costes totales de la concesión.
- **Seguros:** que incluye la contratación de un seguro multirisgo estimado en **42.769,66 euros** en la duración total del contrato, cuyo impacto es de **0,45%** en el total de costes.
- **Arrendamientos:** que incluye el renting de fotocopiadoras y limpia fondos.

Esta partida se estima en **19.678,72 euros** para los cinco años de vigencia de la concesión, lo que supone un **0,21%** del total de costes.

En base a todo lo anterior, la distribución de **costes totales**, según la información aportada por la Administración contratante asciende a **9.422.276,66 euros** en la vigencia total de la concesión, cuyo desglose se puede consultar en la siguiente tabla:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	9.422.276,66	Costes Variables	1.814.193,63	1.848.663,31	1.883.787,92	1.919.579,89	1.956.051,91
68,67%	6.470.730,43	Costes de personal	1.245.894,00	1.269.565,99	1.293.687,74	1.318.267,81	1.343.314,90
11,01%	1.037.726,51	Suministros	199.807,00	203.603,33	207.471,80	211.413,76	215.430,62
7,76%	731.291,10	Servicios profesionales independientes	140.805,00	143.480,30	146.206,42	148.984,34	151.815,05
3,30%	310.777,30	Reparaciones y conservación	59.838,00	60.974,92	62.133,45	63.313,98	64.516,95
2,73%	257.069,82	Gastos generales	49.497,00	50.437,44	51.395,75	52.372,27	53.367,35
2,24%	211.474,81	Otros	40.718,00	41.491,64	42.279,98	43.083,30	43.901,89
1,81%	170.567,77	Tributos	32.841,63	33.465,63	34.101,47	34.749,40	35.409,64
0,69%	65.211,40	Servicios bancarios	12.556,00	12.794,56	13.037,66	13.285,38	13.537,80
0,58%	54.294,36	Aprovisionamientos	10.454,00	10.652,63	10.855,03	11.061,27	11.271,44
0,54%	50.684,78	Publicidad	9.759,00	9.944,42	10.133,36	10.325,90	10.522,09
0,45%	42.769,66	Seguros	8.235,00	8.391,47	8.550,90	8.713,37	8.878,92
0,21%	19.678,72	Arrendamientos	3.789,00	3.860,99	3.934,35	4.009,10	4.085,28

Tabla 13. Estructura de costes

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

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

En este apartado se va a partir del escenario base, aquél que la Administración ha considerado el más probable. Bajo las hipótesis que oportunamente se detallarán, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración. Posteriormente, se abordará el estudio del punto muerto y, finalmente, se realizará un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario base

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

- La concesión se plantea con una vigencia total de 6 años, sin posibilidad de prórroga.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario para la renovación de la sala fitness y para las reposiciones necesarias a lo largo de la vigencia de la concesión.
- 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.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado, por parte de la Administración, considerando los datos históricos de demanda y aplicando incrementos esperados en la demanda vinculados con la renovación de la sala fitness en los dos primeros años de concesión y con la expectativa de que el número de usuarios se mantenga en los niveles del segundo año durante el resto de las anualidades del contrato.
- El PCAP no contempla la revisión de precios.

Sin embargo, se prevé la actualización de tarifas o precios unitarios a abonar por los usuarios. El PCAP recoge que anualmente se podrán aprobar nuevas tarifas por parte de la Administración a propuesta del concesionario. La estimación de incremento en las tarifas se establece en un 1,90% interanual según lo reflejado en el estudio de viabilidad.

- La aportación pública monetaria es una compensación que se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión.

- La aportación pública no monetaria se contempla para cubrir los costes de los siguientes conceptos:
 - Costes de suministros de agua, gas y electricidad.
 - Costes de tributos, de los cuales se encuentra bonificado el 95% del IBI de la instalación.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan en torno al 69% del total de costes concesionales.
- La previsión de incremento de costes se estima en un 1,90% interanual para la vigencia total de la concesión.

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:

- Se ha corregido por esta Oficina la duración del contrato, que según se establece en los pliegos que rigen la licitación será de seis años, sin posibilidad de prórroga. Sin embargo, el artículo 29.6 establece que la duración de los contratos de concesión de servicios tendrá un plazo máximo de duración en función del periodo de recuperación de las inversiones. Dado que la extensión del contrato más allá de cinco años no estaría justificado por el periodo de recuperación de las inversiones, ya que, dada su escasa cuantía, éstas se recuperan el primer año, se han realizado los análisis exclusivamente para una duración de cinco años.
- Esta Oficina ha adaptado el año inicial de la concesión, puesto que los datos de usuarios y los importes reflejados en el estudio de viabilidad establecen como primer año concesional el año 2023, considerado los datos reflejados para 2025 como año 1 de la concesión, tanto de demanda como de costes e ingresos.
- Se ha corregido por parte de esta Oficina la cifra de ingresos incluida en el estudio de viabilidad, puesto que la Administración considera en su modelo económico la existencia de unos descuentos comerciales con carácter discrecional para la empresa concesionaria. Sin embargo, no se ha considerado oportuno tenerlos en cuenta en el modelo planteado para el escenario base, puesto que no son obligatorios para el contratista, ni están contemplados ni especificados en los pliegos. Esta corrección conlleva que en el escenario base ajustado los ingresos sean significativamente superiores a los planteados por el IBE.
- Se ha corregido el importe de costes por tributos a asumir por parte de la empresa contratista, aplicando como coste el 100 % de los mismos, e

incluyendo un ingreso como aportación no monetaria por importe del 95 % del impuesto.

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

1.508.595,72	RESULTADO OPERATIVO NETO
13,38%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA

Tabla 14. 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 la rentabilidad operativa neta del proyecto 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 la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda ajustada, llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda de usuarios del 15,84% para alcanzar el mencionado punto muerto.**

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio, incluyendo los usuarios del **escenario base ajustado** por la Oficina¹⁰, del **punto muerto**, del **escenario base planteado por la Administración**¹¹ y del **escenario alternativo** en el que se considera que el volumen de usuarios sea el previsto por la Administración para el año 2023 (lo que supone un descenso en la demanda de un 3,10% con respecto a la estimada en el escenario base ajustado).

¹⁰ Para el escenario base ajustado, se ha tomado el volumen de usuarios previsto por la Administración para la anualidad 2025 como primer año de contrato y no se han tenido en cuenta los posibles descuentos comerciales que podrá aplicar el concesionario en la ejecución del contrato.

¹¹ Para el escenario base de la Administración, el volumen de usuarios previsto para la anualidad 2025 se consideran los del primer año de contrato y se aplican los descuentos comerciales previstos por la propia Administración. El plazo considerado es de 5 años, no los 6 que contempla la Administración.

En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros que se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

Escenarios	Variación de la demanda/ingresos	Rentabilidad operativa neta	Resultado operativo neto
Escenario Punto muerto	-15,84 %	0,00 %	0,00 €
Escenario base Administración	-15,14 %	0,68 %	66.509,44 €
Escenario alternativo	-3,10 %	11,05 %	1.213.287,46 €
Escenario base ajustado	0,00 %	13,38 %	1.508.594,72 €

Tabla 15. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Tal y como se ha expuesto en la descripción de los escenarios, las variaciones en los ingresos de los escenarios analizados se pueden deber a variaciones en la demanda o a variaciones en los precios. En concreto, en el cálculo del escenario de Punto Muerto y del escenario alternativo, se han considerado disminuciones en la demanda sobre el escenario base ajustado. Por su parte, la diferencia entre el escenario base de la Administración y el escenario base ajustado no se debe a variaciones de demanda, sino a que la Administración contempla la aplicación de descuentos comerciales en las tarifas, no considerados por esta oficina, por lo que en este caso se ha considerado incrementos de ingresos sobre el caso base de la Administración.



Gráfico 1. Sensibilidad del Resultado operativo neto ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales

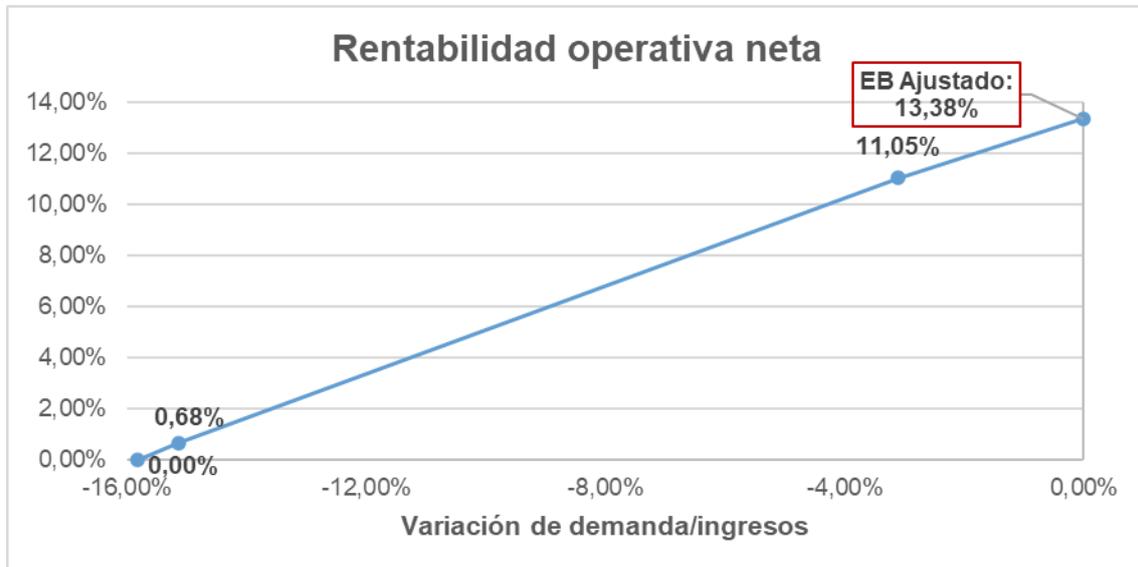


Gráfico 2. Sensibilidad de la Rentabilidad operativa neta ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en la rentabilidad operativa neta y el resultado operativo neto las posibles variaciones en la demanda o en los ingresos por aplicación de diversos descuentos comerciales, en los puntos de mayor significación a juicio de esta Oficina.

Los resultados obtenidos permiten concluir que, aunque eventuales desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relativamente relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional, lo cierto es que la probabilidad de que se produzcan variaciones a la baja en el número de usuarios del servicio que lleven a alcanzar el punto muerto del proyecto no puede considerarse significativa, puesto que estas caídas de usuarios situarían la demanda del servicio en niveles inferiores a los de cualquiera de las anualidades consideradas representativas (2017, 2018, 2019 y 2023).

Se puede observar que la media anual del volumen de usuarios registrado en 2022 (2.597 abonados) se encuentra en niveles inferiores a los que serían necesarios para alcanzar el punto muerto del proyecto concesional (2.878 abonados en media anual). Sin embargo, se puede interpretar que esta anualidad se encontraba todavía ligeramente influida por la pandemia COVID-19, puesto que el volumen de usuarios se fue incrementando mensualmente de forma que se pasa de 2.224 usuarios en enero hasta 2.878 usuarios en diciembre, lo que implica una clara tendencia ascendente en el volumen de usuarios, con un crecimiento de casi el 30% de usuarios en ese año.

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

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

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

Evaluado el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Institut de Barcelona Esports de este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 1, tal y como puede observarse en la tabla del Anexo II de este informe.

Consecuentemente, como se ha puesto de manifiesto, la duración prevista de la concesión no debe superar los 5 años. Por otro lado, al obtener flujos de caja positivos desde el año 1 no resulta preciso analizar el periodo de recuperación de las inversiones empleando el Real Decreto 55/2017.

En conclusión, **no resulta fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 5 años.**

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

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

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

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

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

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

En el contrato objeto de estudio, tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista y ajustada en base a las hipótesis ya descritas, el análisis de los ingresos y costes de la concesión y de la configuración del mecanismo de compensación al concesionario en forma de compensación, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de usuarios de 15,84% sobre el escenario base ajustado, el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada. No obstante, esta Oficina considera muy poco probable que esta caída de demanda pueda producirse en base a que:
 - La demanda refleja una tendencia alcista desde principios de 2022.
 - El resto de los datos históricos de demanda muestran la escasa probabilidad de que se produzca una caída de los usuarios de esa dimensión.
- En cuanto a la **aportación pública monetaria**, según lo reflejado en el estudio de viabilidad, se incluye para mantener el equilibrio de la concesión.
- En último lugar, respecto a la transferencia del riesgo de **incremento de costes**, conviene recordar que los pliegos contemplan la revisión de tarifas. El mecanismo de revisión de tarifas amortigua en gran medida el impacto que para el concesionario podría tener un potencial incremento de los costes del servicio, lo que significa que el riesgo sobre el resultado de la explotación del servicio queda parcialmente limitado

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **no se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista,**

fundamentalmente del riesgo de demanda, para configurar una naturaleza jurídica concesional, por la baja probabilidad de alcanzar una reducción de la demanda suficiente para llegar al punto muerto y por la alta rentabilidad que obtiene el concesionario en los cinco años de duración del contrato.

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes, entre los que se encuentra la oferta económica del licitador. Al respecto, se ha analizado el impacto de una *reducción de la subvención*¹² ofertada por los licitadores, dejando el resto de las variables constantes.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación se recoge un análisis del impacto que tendrían en la rentabilidad operativa del contratista las posibles bajadas de la aportación en las ofertas:

¹² Nombre asignado en el PCAP.

Reducción de la aportación	Rentabilidad operativa neta	Resultado operativo neto
0,0%	13,38%	1.508.594,72
25,00%	12,15%	1.350.739,33
50,00%	10,88%	1.192.883,94
75,00%	9,58%	1.035.028,54
100,00%	8,24%	877.173,15

Tabla 16. Análisis de la sostenibilidad financiera en función de la aportación

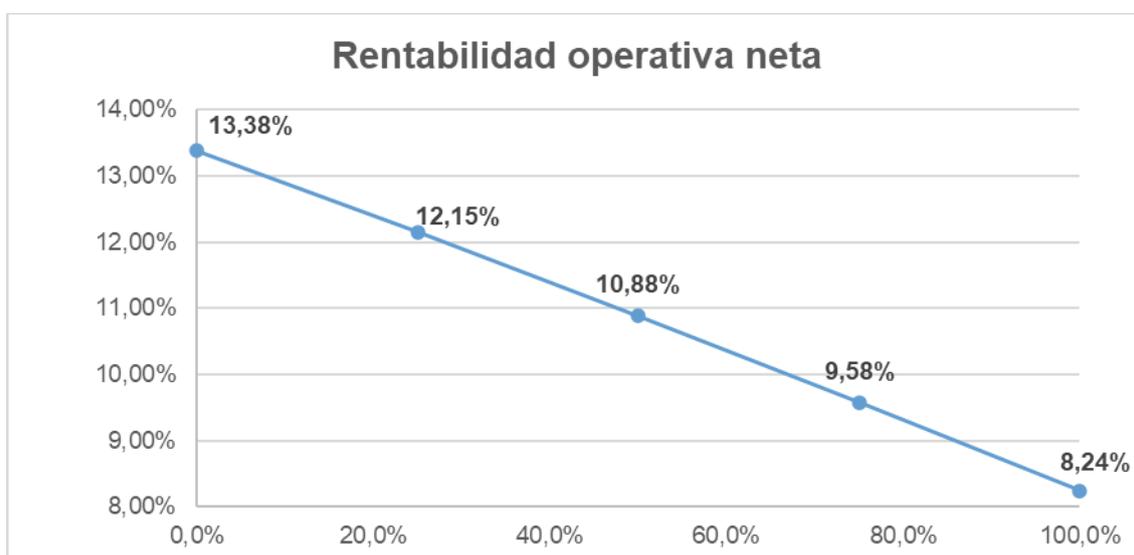


Gráfico 3. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta

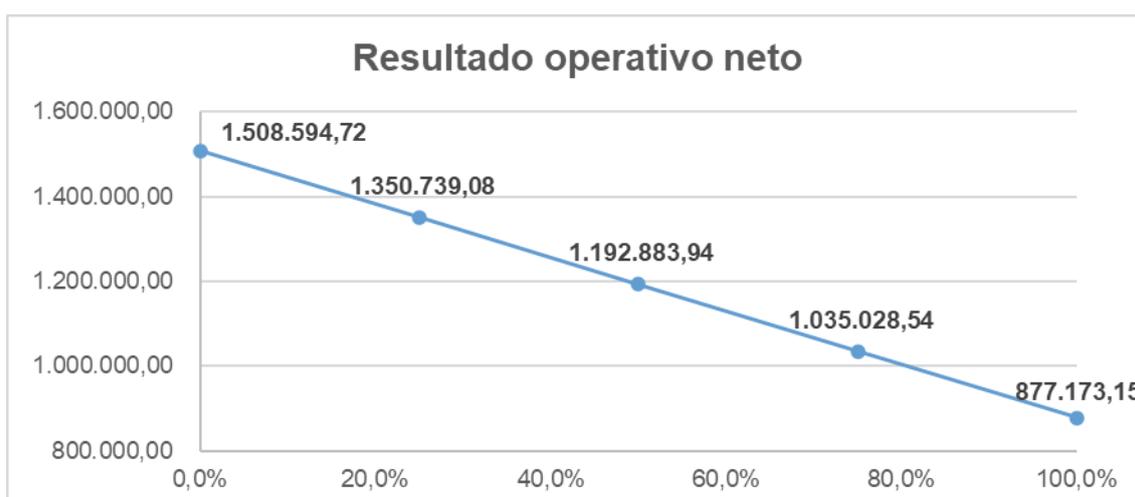


Gráfico 4. Sostenibilidad del resultado operativo neto

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución del precio base de licitación del **100%** (lo que supondría la anulación

de la aportación pública monetaria), manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario seguiría siendo positiva.

Asimismo, se establece en el PCAP que los licitadores podrán ofertar incrementos en los importes de inversión, por lo que, a continuación, se muestra una tabla en la que se analiza cómo afectan las ofertas a la sostenibilidad de la concesión, conjugando las dos variables que podrían afectar a la economía del contrato, es decir, las posibles bajadas en la aportación pública y los posibles incrementos en las inversiones a realizar por el concesionario.

Variaciones en la aportación/ Variaciones en la inversión	0,00%	-25,00%	-50,00%	-75,00%	-100,00%
0,00%	13,38%	12,15%	10,88%	9,58%	8,24%
10,00%	13,07%	11,83%	10,56%	9,26%	7,91%
20,00%	12,76%	11,52%	10,25%	8,93%	7,58%
30,00%	12,45%	11,21%	9,93%	8,61%	7,26%
40,00%	12,14%	10,89%	9,61%	8,29%	6,93%
50,00%	11,83%	10,58%	9,29%	7,97%	6,60%

Tabla 17. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

Tal y como se puede observar en la tabla anterior, considerando que en la licitación se podrían realizar ofertas que aumenten la inversión, combinadas con reducciones en la aportación pública, al combinar ambas variables se puede observar que la rentabilidad operativa neta del proyecto concesional seguiría siendo positiva.

Se puede concluir que las ofertas de los licitadores, conforme a la información facilitada en el expediente y en las condiciones que se establecen los pliegos que rigen la licitación, no pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión. De este análisis se desprende que las rentabilidades obtenidas están en niveles elevados, lo que podría aconsejar la eliminación de la aportación monetaria.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Institut Barcelona Esports, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“contrato de gestión y explotación de servicios deportivos en el Centro Deportivo Municipal La Bordeta, ubicado en el barrio de La Bordeta, en el distrito Sants-Montjuic”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos, como de costes, con las cuestiones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- En relación con el plazo de duración, no estaría justificada la duración más allá de cinco años, dado que no estaría sustentado en el periodo de recuperación de las inversiones.

En consecuencia, **se recomienda adaptar el plazo de duración del contrato** a la normativa vigente.

- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **no existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión. Se ha llegado a esta conclusión porque, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento el concesionario podrá cubrir los costes e inversiones en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio, apreciando que **la posibilidad de incurrir en pérdidas resulta meramente nominal y desdeñable**.
- Se recomienda contemplar **la posibilidad de modificar la aportación pública monetaria**, puesto que la rentabilidad del proyecto, basándose en el análisis realizado por esta Oficina, resulta suficiente para el concesionario en condiciones normales de funcionamiento.
- Ante la ausencia de transferencia de riesgo operacional suficiente para que el contrato proyectado tenga la naturaleza jurídica de concesión de servicios, el órgano de contratación podría, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 312 de la LCSP**, reformular el proyecto para articular su licitación como un **contrato de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía**, o alternatively revisar el proyecto a la luz de los análisis anteriormente expuestos, de forma que se trasladara adecuadamente el riesgo operacional al concesionario en una parte que no fuera meramente nominal o desdeñable.
- Además, se constata que **las ofertas de los licitadores**, conforme a la información facilitada en el expediente y en las condiciones que se

establecen los pliegos que rigen la licitación, **no pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera.**

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

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 19 de febrero de 2025:
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato, acompañado de anexos.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios
 - Documento de respuesta a incidencias identificadas por la ONE en la documentación de solicitud previa
2. Documentación adicional facilitada el día 24 de marzo de 2025:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Hoja de cálculo actualizada.
 - Anexo 4 al PCAP con las tarifas actualizadas.
3. Documentación adicional facilitada el día 2 de abril de 2025:
 - Escrito de aclaración al requerimiento de información adicional
 - Hoja de cálculo actualizada.

ANEXO II. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	0	Año	Año	Año	Año	Año
				1	2	3	4	5
100,00%	11.279.205,71	Ingresos Previstos	0,00	2.154.158,32	2.236.508,62	2.281.415,31	2.283.059,09	2.324.063,38
84,46%	9.526.040,87	Ingresos Variables	0,00	1.814.614,14	1.880.213,50	1.907.531,37	1.943.509,82	1.980.172,04
15,54%	1.753.164,84	Ingresos Fijos	0,00	339.544,18	356.295,12	373.883,94	339.549,27	343.891,34
100,00%	-9.422.276,66	Costes Previstos	0,00	-1.814.193,63	-1.848.663,31	-1.883.787,92	-1.919.579,89	-1.956.051,91
100,00%	-9.422.276,66	Costes Variables	0,00	-1.814.193,63	-1.848.663,31	-1.883.787,92	-1.919.579,89	-1.956.051,91
0,00%	0,00	Costes Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.856.929,05	Resultado operativo	0,00	339.964,68	387.845,31	397.627,39	363.479,20	368.011,47
16,46%		Rentabilidad operativa		15,78%	17,34%	17,43%	15,92%	15,83%
	-348.333,33	Amortización	0,00	-57.866,67	-61.554,17	-66.470,83	-73.845,83	-88.595,83
	1.508.595,72	Resultado Operativo Neto	0,00	282.098,02	326.291,14	331.156,56	289.633,37	279.415,64
13,38%		Rentabilidad Operativa Neta		13,10%	14,59%	14,52%	12,69%	12,02%
	1.856.929,05	Flujos de caja Operativos	0,00	339.964,68	387.845,31	397.627,39	363.479,20	368.011,47
	-348.333,33	Inversiones	-250.000,00	-39.333,33	-14.750,00	-14.750,00	-14.750,00	-14.750,00
	1.508.595,72	Flujos de Caja con inversión	-250.000,00	300.631,35	373.095,31	382.877,39	348.729,20	353.261,47