

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26013

Concesión de servicios de la zona deportiva Les Cremades

Ayuntamiento de Caldes de Montbui

Junio 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 06/2026

Nº Expediente órgano solicitante: 4051/2025

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios de la zona deportiva Les Cremades

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Caldes de Montbui

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Caldes de Montbui

Fecha solicitud inicial: 04/02/2026

Fecha recepción información complementaria: 26/02/2026; 01/04/2026 y 05/05/2026



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 12 de junio de 2026. 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.

ÍNDICE

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. Elementos esenciales de la concesión	7
4. Escenario base de la Administración	8
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Ingresos y sistema de retribución al contratista	11
1.1. Calidad de la previsión de demanda	11
1.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	16
2. Estimación de costes	20
3. Resultado del análisis realizado por la ONE	25
3.1. Escenario Base	25
3.2. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	25
3.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
4. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	27
5. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	29
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	31
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	32
ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES	33
ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS	34
ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	35

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato.....	7
Tabla 2. Parámetros económico-financieros de la Administración	9
Tabla 3. Demanda histórica de abonados.....	12
Tabla 4. Proyección de demanda de abonos	12
Tabla 5. Usuarios de actividades dirigidas	13
Tabla 6. Demanda piscina y gimnasio.....	14
Tabla 7. Demanda cursos de natación.....	15
Tabla 8. Tarifas por demanda	17
Tabla 9. Ingresos tarifarios en el periodo concesional	18
Tabla 10. Ingresos provenientes de otros servicios	19
Tabla 11. Ingresos totales del concesionario	19
Tabla 12. Distribución de gastos de personal (€)	21
Tabla 13. Distribución de costes de suministros (€)	21
Tabla 14. Distribución de costes de servicios profesionales independientes (€)	22
Tabla 15. Distribución de costes de reparación y mantenimiento (€)	22
Tabla 16. Distribución de otros gastos de explotación (€).....	23
Tabla 17. Distribución de costes de seguros (€)	23
Tabla 18. Distribución de costes por servicios bancarios (€).....	23
Tabla 19. Distribución de costes de publicidad y comunicación (€)	24
Tabla 20. Distribución de costes de material y aprovisionamiento (€).....	24
Tabla 21. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	25
Tabla 22. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	27
Tabla 23. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	30

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Comparativa de usuarios entre escenarios.....	26
--	----

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.

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

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

Con fecha de 4 de febrero de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Caldes de Montbui 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 de la zona deportiva Les Cremades*”, siendo el Pleno del Ayuntamiento de Caldes de Montbui el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 26 de febrero; 1 de abril y 5 de mayo de 2026. 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.

En la actualidad el servicio se viene prestando bajo la modalidad de concesión de servicios, mediante contrato formalizado en 2018.

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 Caldes de Montbui, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui, que como integrante de la Administración 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.

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

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 Caldes de Montbui resulta formalmente admisible.

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato es la gestión y explotación del Complejo Deportivo Municipal Les Cremades, situado en Caldes de Montbui, un equipamiento de titularidad municipal construido con el objeto de prestar un conjunto de servicios deportivos dirigidos a toda la población del municipio.

El complejo consta de espacios educativos, salas deportivas y de máquinas, piscinas, pistas de squash, otros espacios deportivos, como sauna, baños de vapor o área de relajación y otras dependencias como vestuarios, oficinas, sala de enfermería, terrazas o bar/cafetería, todo ello con el objeto de satisfacer la demanda social y deportiva de la ciudadanía.

La Administración ha configurado el presente contrato sin inversión asociada a cargo del concesionario.

La duración prevista del contrato es de **cuatro años** sin posibilidad de prórroga.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 8.398.774,71 euros³, incluyendo los ingresos privados que percibirá el concesionario en la duración del contrato.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 7.013.107,00 euros (IVA no incluido). Dicha cuantía, así como su correspondiente desglose, se recogen por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

Ingresos (4 años)	Aportación pública monetaria	Aportación pública no monetaria	TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido)
6.356.964,00	376.908,00	279.235,00	7.013.107,00

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato (€)

³ Esta Oficina recomienda revisar el cálculo del PBL en la medida en que, tal y como está planteado, incluye tanto los ingresos privados como la aportación pública.

La licitación se realizará por vía **ordinaria**, mediante procedimiento **restringido** y **sin división en lotes**. No se encuentra **sujeto a regulación armonizada**, según lo establecido en el artículo 19.2 de la LCSP.

Por otra parte, al objeto del contrato le corresponde la siguiente codificación en la Nomenclatura del Vocabulario Común de Contratación Pública (CPV):

- 92610000: Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

4. Escenario base de la Administración

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los siguientes aspectos:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 4 años, de conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP y el artículo 10 del RD 55/2017.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional no prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando que permanecerán sin variación con respecto al uso en la anualidad 2023-2024.
- 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 tarifas aplicables a lo largo de la concesión se prevé que permanezcan constantes, una vez sean actualizadas para temporada 2026-2027.
- La aportación pública monetaria es una compensación que pretende mitigar el incremento de las tarifas que tengan que asumir los usuarios de la instalación y contribuir a que el concesionario obtenga una rentabilidad razonable, según el Ayuntamiento.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan más del 50% del total de costes concesionales.
- La previsión de incremento de costes se estima en un 2% interanual.
- El resumen de los parámetros económico-financieros resultantes de la concesión planteada por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui, que se extraen de la hoja de cálculo aportada es el siguiente:

Concepto	
Ingresos	7.013.106,77€
Costes de explotación	6.352.478,42€
Margen bruto (Resultado operativo)	660.628,35€
Rentabilidad operativa	9,42%

Tabla 2. Parámetros económico-financieros de la Administración

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

A partir del estudio de los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento, la unidad técnica de evaluación de proyectos ha elaborado un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero.

Esta unidad ha realizado el estudio que se desarrolla en el siguiente apartado de este informe, centrándose, en primer lugar, en una valoración de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda facilitada. Para ello, se han estudiado las condiciones económicas y el sistema de retribución previsto en el PCAP para el contratista.

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 informe⁴.

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.

⁴ 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

En esta parte se analiza el modelo económico de la concesión partiendo del escenario base presentado por el solicitante del informe, según se ha comentado en el apartado II.4, si bien modificando los aspectos que así se consideran por parte de la unidad técnica de evaluación de proyectos. El resultado de este análisis constituirá el escenario base ajustado presentado en el apartado IV.3.1, del que se estudiarán, en su caso, diferentes parámetros, escenarios adicionales, etc. y se presentarán los resultados y conclusiones del informe.

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

Para la estimación de la demanda del servicio, el Ayuntamiento de Caldes de Montbui ha tomado como referencia los datos de usuarios correspondientes a las cuotas promedio obtenidas en el ejercicio 2023-2024, estimando de esta manera, una demanda de 2.385 abonados anuales.

Según la información aportada por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui, existen varios tipos de usuarios a los que se les aplicarán tarifas diferenciadas, entre los que se puede distinguir:

- Usuarios de abonos (General, horario de mañana, horario valle, infantil y jubilado).
- Matrículas (cuota íntegra y media cuota).
- Usuarios de actividades dirigidas.
- Usuarios puntuales.
- Usuarios de cursos y Casals.
- Usuarios de servicios auxiliares (taquillas, máquinas de vending y tienda).

Dada la duración de la concesión, la Administración ha proyectado una previsión de demanda estable y sostenida a lo largo de los cuatro años de vigencia del contrato.

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó los datos reales relativos a la demanda de usuarios, cuya información se muestra en la siguiente tabla:

	Promedio 2021	Promedio 2022	Promedio 2023	Promedio 2024	Promedio 2025
Abonados Adultos	1.289	1.527	1.830	1.953	1.991
Abonados infantiles	85	84	69	66	58
Abonados jóvenes	79	306	233	122	78
Abonados jubilados	180	176	202	218	243
Abonados Totales	1.633	2.093	2.334	2.359	2.370

Tabla 3. Demanda histórica de abonados

Según la documentación adicional remitida por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui los días 1 de abril y 5 de mayo, en respuesta a los requerimientos efectuados por esta Oficina, la previsión de demanda de abonos se sitúa en 2.385, tomando como referencia la demanda registrada en 2023-2024. No obstante, no acredita la metodología empleada para dicha estimación, habida cuenta de que la demanda media registrada fue de 2.334 en 2023 y de 2.359 en 2024.

Partiendo de esta estimación y de la información aportada en el estudio de viabilidad y la hoja de cálculo, en la siguiente tabla se contempla la estimación de los usuarios de abonos en media anual por tipología los mismos:

Abonos	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Adulto General	1.747	1.747	1.747	1.747
Adulto Mañana	194,08	194,08	194,08	194,08
Joven Hora Valle	139,08	139,08	139,08	139,08
Infantil	62,50	62,50	62,50	62,50
Jubilados	213,33	213,33	213,33	213,33
Abonados Totales	2.356⁵	2.356	2.356	2.356

Tabla 4. Proyección de demanda de abonos

Las estimaciones que se recogen a continuación figuran en el Estudio de Viabilidad, si bien el Ayuntamiento no facilita información alguna sobre la metodología empleada para su obtención.

⁵ Si bien el estudio de viabilidad menciona que la estimación de usuarios abonados se establece en 2.385, de la suma del desglose se extrae que la proyección es de 2.356 abonados.

En lo referente a las matrículas, el Ayuntamiento ha previsto que se formalicen **588 nuevas inscripciones al año** para las cuotas completas y **179 de medias cuotas**, sin que se aporte la metodología utilizada deducir estas estimaciones.

En cuanto a las **actividades dirigidas**, en el estudio de viabilidad se desglosan los siguientes usuarios en función de las distintas tipologías:

Actividades dirigidas	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Usuario 12 clases	251,25	251,25	251,25	251,25
Usuario 12 clases (hora valle)	17,75	17,75	17,75	17,75
Usuario sin límite de clases	261,67	261,67	261,67	261,67
Usuario sin límite (hora valle)	17,92	17,92	17,92	17,92
Usuario escuela de danza	32,42	32,42	32,42	32,42
Usuario escuela de danza (zona modalidad)	13,80	13,80	13,80	13,80
Usuario escuela de danza (hora joven)	33,67	33,67	33,67	33,67
Usuario abono gimnasio LC	31,08	31,08	31,08	31,08
Usuario abono gimnasio LC de socios LF	2,25	2,25	2,25	2,25

Tabla 5. Proyección de usuarios de actividades dirigidas

En lo referente a las **entradas** a la piscina cubierta, piscina de verano y el gimnasio, el Ayuntamiento contempla las siguientes previsiones de usuarios:

Entradas	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Entrada piscina cubierta	3.730,00	3.730,00	3.730,00	3.730,00
Entrada piscina cubierta horario mañana	32,00	32,00	32,00	32,00
Entrada piscina cubierta infantil	472,00	472,00	472,00	472,00
Entrada piscina cubierta + gimnasio	59,00	59,00	59,00	59,00
Entrada piscina cubierta infantil horario mañana	252,00	252,00	252,00	252,00
Entrada piscina de verano	2.202,00	2.202,00	2.202,00	2.202,00
Entrada piscina de verano infantil	565,00	565,00	565,00	565,00
Entrada piscina de verano jubilado	95,00	95,00	95,00	95,00
Bono 10 entradas piscina de verano	7,00	7,00	7,00	7,00
Bono 5 entradas piscina de verano	49,00	49,00	49,00	49,00
Abono julio-agosto piscina de verano	109,00	109,00	109,00	109,00
Entrada puntual Casals piscina de verano	406,00	406,00	406,00	406,00
Entrada puntual Casals piscina de verano	1.415,00	1.415,00	1.415,00	1.415,00
Entrada no socio gimnasio	2.362,00	2.362,00	2.362,00	2.362,00
Entrada gimnasio + piscina verano	59,00	59,00	59,00	59,00

Tabla 6. Proyección de demanda de piscina y gimnasio

Asimismo, se contemplan usuarios de **cursos y natación escolar**, para los que el Ayuntamiento de Caldes de Montbui prevé la siguiente demanda:

Usuarios	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Cursillo natación particular 1 día/semana (Abonado)	451,77	451,77	451,77	451,77
Cursillo natación particular 1 día/semana (No Abonado)	1.054,07	1.054,07	1.054,07	1.054,07
Cursillo natación particular 2 días/semana (Abonado)	451,77	451,77	451,77	451,77
Cursillo natación particular 2 días/semana (No Abonado)	1.054,07	1.054,07	1.054,07	1.054,07
Alumnos Cursillos escolares - AMPA's - nivel bajo	100	100	100	100
Alumnos Cursillos escolares - AMPA's - nivel medio alto	59	59	59	59
Alumnos Cursillos escolares – Ayto. primaria (convenio)	223	223	223	223
Alumnos Cursillos escolares - Ayto. primaria (sin convenio)	24	24	24	24
Alumnos Cursillos escolares - Ayto. (FEDAC)	48	48	48	48
Alumnos Cursillos escolares – Ayto. infantil (convenio)	79	79	79	79

Tabla 7. Proyección de demanda de cursos de natación

En cuanto a los conceptos **Casals, espacio salud, servicios auxiliares, alquileres y el resto de los ingresos**, si bien estos dependen de la demanda, el Ayuntamiento de Caldes de Montbui ha estimado un volumen de ingresos basado en los datos de 2023-2024, dada la diversidad de precios y servicios incluidos, tal y como consta en la documentación del expediente.

A pesar del detalle en cuanto a la determinación de la demanda que hace el Ayuntamiento, su estimación no está sustentada en una metodología clara y precisa, salvo la afirmación de que se basa en la demanda habida en los años 2023-2024. No obstante, en cuanto a los abonos se refiere, la estimación guarda cierta coherencia con los datos históricos facilitados por el propio Ayuntamiento. Respecto al resto de las estimaciones, también han sido utilizadas para la realización del análisis, si bien de la documentación aportada no se desprende justificación de las mismas.

Finalmente, el Ayuntamiento ha considerado la demanda constante para todo el periodo de concesión y dado el periodo propuesto para este contrato de concesión, esta Oficina ha utilizado estas estimaciones para analizar el proyecto concesional.

En definitiva, para realizar el estudio económico del presente informe, esta Oficina ha utilizado la estimación de la demanda efectuada por el Ayuntamiento de Caldes sin que se hayan podido validar las hipótesis utilizadas para la estimación de la demanda en el periodo concesional

1.2. 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 a los distintos usuarios del servicio.

Respecto a las tarifas utilizadas para la estimación de los ingresos en el estudio de viabilidad, cabe señalar que entre la documentación aportada por la Administración se encuentra el **anexo de tarifas** a aplicar a los diferentes servicios, en el que no se especifica expresamente si los importes incluyen o no el IVA. Sin embargo, del resto de documentación facilitada (estudio de viabilidad y hoja de cálculo), se desprende que se trata de precios con el IVA incluido. En consecuencia, esta Oficina ha considerado los precios reflejados en el estudio de viabilidad y en la hoja de cálculo, cuyos importes se corresponden con los resultantes de deducir el 21% de IVA de las tarifas incluidas en dicho anexo.

Asimismo, el Ayuntamiento prevé que las tarifas unitarias correspondientes a cada tipología de usuario permanezcan constantes a lo largo de la concesión, siendo los importes sin IVA, los recogidos en la siguiente tabla:

	Tarifa (sin IVA)
Abonos	
Adulto General	40,02
Adulto Mañana	36,02
Joven Hora Valle	32,84
Infantil	32,84
Jubilados (trimestral)	40,94
Matrículas	
Matrícula (Cuota completa)	52,73
Matrícula (1/2 cuota)	26,36
Actividades dirigidas	
Usuario 12 clases	12,32
Usuario 12 clases (hora valle)	11,45

	Tarifa (sin IVA)
Usuario sin límite de clases	15,40
Usuario sin límite (hora valle)	13,36
Usuario escuela de danza	9,07
Usuario escuela de danza (zona modalidad)	5,54
Usuario escuela de danza (hora joven)	8,59
Usuario abono gimnasio LC	25,65
Usuario abono gimnasio LC de socios LF	22,67
Entradas piscina y gimnasio	
Entrada piscina cubierta	5,64
Entrada piscina cubierta horario mañana	5,09
Entrada piscina cubierta infantil	5,18
Entrada piscina cubierta + gimnasio	8,26
Entrada piscina cubierta infantil horario mañana	4,09
Entrada piscina de verano	5,64
Entrada piscina de verano infantil	4,09
Entrada piscina de verano jubilado	2,18
Bono 10 entradas piscina de verano	41,82
Bono 5 entradas piscina de verano	20,91
Abono julio-agosto piscina de verano	48,18
Entrada puntual Casals piscina de verano	2,86
Entrada puntual Casals piscina de verano	1,53
Entrada no socio gimnasio	6,09
Entrada gimnasio + piscina verano	8,26
Cursos particulares y natación escolar	
Cursillo natación particular 1 día/semana (Abonado)	22,85
Cursillo natación particular 1 día/semana (No Abonado)	32,65
Cursillo natación particular 2 días/semana (Abonado)	37,31
Cursillo natación particular 2 días/semana (No Abonado)	54,11
Alumnos Cursos escolares - AMPA's - nivel bajo	185,64
Alumnos Cursos escolares - AMPA's - nivel medio alto	139,00
Alumnos Cursos escolares – Ayto. primaria (convenio)	75,67
Alumnos Cursos escolares - Ayto. primaria (sin convenio)	150,19
Alumnos Cursos escolares - Ayto. (FEDAC)	82,09
Alumnos Cursos escolares – Ayto. infantil (convenio)	100,90

Tabla 8. Tarifas por demanda (€)

Asimismo, el Ayuntamiento de Caldes de Montbui ha previsto un importe en concepto de **morosidad y devolución** de cuotas que cifra en un 1% de los ingresos procedentes de abonos, porcentaje que según el Ayuntamiento, corresponde a la morosidad observada en el ejercicio 2023-2024. Esto representa una cuantía anual de 10.371,88 euros, importe que se deduce de los citados ingresos.

Como resultado de aplicación de las tarifas correspondientes a cada una de las tipologías de usuarios y considerando la partida relativa a devolución de cuotas, estimada en un 1% de los ingresos previstos por abonos, la estimación efectuada por la Administración arroja la siguiente previsión de ingresos:

	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Ingresos por abonos	1.037.187,73	1.037.187,73	1.037.187,73	1.037.187,73
Deducción de ingresos por devolución de cuotas	-10.371,88	-10.371,88	-10.371,88	-10.371,88
Ingresos por matrículas	34.140,91	34.140,91	34.140,91	34.140,91
Ingresos por actividades dirigidas	125.404,64	125.404,64	125.404,64	125.404,64
Ingresos por entradas a piscina y gimnasio	69.394,25	69.394,25	69.394,25	69.394,25
Ingresos cursillos particulares y natación escolar	195.567,95	195.567,95	195.567,95	195.567,95
Ingresos totales por usuarios	1.451.323,60	1.451.323,60	1.451.323,60	1.451.323,60

Tabla 9. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)

- **Otros ingresos variables**

Adicionalmente, el Ayuntamiento de Caldes de Montbui ha proyectado otros ingresos vinculados a la demanda derivados de la prestación de servicios profesionales de salud y entrenamientos personales, así como del uso de taquillas, máquinas de vending y venta de material deportivo en tienda. Asimismo, se contemplan ingresos procedentes de la demanda de Casals, del alquiler del bar y de otros espacios, así como otros ingresos complementarios. Estas magnitudes han sido estimadas tomando como base los datos de 2023-2024, pero sin indicar la metodología concreta de su estimación ni los argumentos para no evolucionar en el periodo, resultando las siguientes previsiones:

	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Espacio salud	86.745,45	86.745,45	86.745,45	86.745,45
Servicios auxiliares (taquillas, vending, tienda, etc)	8.895,91	8.895,91	8.895,91	8.895,91
Casals	9.090,91	9.090,91	9.090,91	9.090,91
Alquileres	28.409,09	28.409,09	28.409,09	28.409,09
Otros ingresos	4.772,73	4.772,73	4.772,73	4.772,73
Ingresos totales otros servicios	137.914,09	137.914,09	137.914,09	137.914,09

Tabla 10. Ingresos provenientes de otros servicios (€)

Como resultado de ello, se han estimado un total de ingresos anuales por prestación de servicios de **1.589.237,69 euros**, que alcanzarían un importe total de **6.356.950,76 euros** en la vigencia de la concesión.

- ***Aportación pública monetaria***

La aportación pública a satisfacer por la Administración se ha estimado, de acuerdo con el estudio de viabilidad, para facilitar la obtención de un rendimiento en cifras comparables a las del sector, así como para minimizar el incremento de tarifas. Con ello se fija en **94.226,99 euros** anuales, ascendiendo a un total de **376.907,96 euros** durante el periodo de vigencia de la concesión.

- ***Aportación pública no monetaria***

Adicionalmente, y de conformidad con la documentación aportada, el Ayuntamiento de Caldes de Montbui asumirá los costes correspondientes a los suministros de agua y biomasa derivados de la prestación del servicio, que se valoran en **67.749,04 euros** en la primera anualidad del contrato.

Según lo indicado por la Administración, se prevé que dichos costes de suministros experimenten un incremento interanual del 2,00%. En consecuencia, la aportación pública no monetaria se incrementará en el mismo porcentaje, alcanzando importe total de **279.234,97 euros** durante vigencia de la concesión.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendría el concesionario durante los 4 años de duración de la concesión ascenderían a 7.013.093,69 euros, tal y como se puede consultar en el anexo III del presente informe y cuyo resumen se recoge en la tabla siguiente:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Ingresos totales	1.751.213,72	1.752.568,70	1.753.950,78	1.755.360,50	7.013.093,69

Tabla 11. Ingresos totales del concesionario (€)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, esta Oficina ha utilizado la información de partida proporcionada por el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico sin que se haya podido valorar la idoneidad de la misma.

2. Estimación de costes

Las estimaciones de costes contenidas en el estudio de viabilidad presentado por el Ayuntamiento no están sustentadas, salvo los costes de personal, en ninguna metodología para determinar su cuantía, limitándose en dicho estudio a cuantificar las distintas partidas de costes sin ninguna justificación sobre su estimación.

Sin embargo, el estudio de viabilidad señala que las proyecciones económico-financieras se han elaborado a partir de la información financiera y de gestión de la explotación existente, tomando como referencia los datos históricos correspondientes al ejercicio 2023-2024 y la información facilitada por los servicios técnicos municipales y la actual entidad gestora de la instalación. Por este motivo han sido tenidos en cuenta para el análisis contenido en este informe.

La **estructura de costes que deberá soportar el concesionario**, según la información aportada por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui, está compuesta de las siguientes categorías de costes:

- **Gastos de personal.** Constituyen la principal partida de coste de la explotación del Complejo Deportivo Municipal “Les Cremades”, habiéndose efectuado dicha estimación teniendo en cuenta el “VIII Convenio colectivo de trabajo del Sector de los Clubes de Natación de Cataluña para los años 2023-2025”. De acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, dichos costes ascienden a 909.648,82 euros en el primer año de explotación proyectado, incrementándose progresivamente de forma interanual al 2,00% hasta alcanzar los 965.326,60 euros en el cuarto año del contrato concesional.

El Ayuntamiento justifica el incremento anual previsto de esta partida en la actualización derivada de la aplicación del convenio colectivo y de la evolución prevista del IPC. En concreto, para el primer año de la concesión futura se aplica un incremento salarial del 4 % respecto al gasto de personal correspondiente al ejercicio 2023-2024, mientras que para los años segundo, tercero y cuarto del modelo económico-financiero se prevé una actualización anual del 2 %, al no existir un nuevo convenio colectivo publicado en la fecha de elaboración del estudio.

Por otro lado, el Ayuntamiento indica que no se han considerado variaciones en términos de plantilla, manteniéndose una dedicación media equivalente a 35,67 trabajadores durante toda la vigencia concesional, por lo que el crecimiento proyectado de esta partida responde fundamentalmente al efecto precio derivado de la actualización salarial.

En términos acumulados para el conjunto del periodo concesional, los costes de personal ascienden a **3.749.215,85 euros**, representando aproximadamente el **59,02 %** del total de los costes concesionales.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Sueldos y salarios	684.197,53	697.881,48	711.839,11	726.075,89	2.819.994,00
Bolsa de horas	771,37	786,80	802,53	818,58	3.179,28
Seguridad Social	216.875,59	221.213,10	225.637,36	230.150,11	893.876,16
Otros gastos (Indemnizaciones, formación, vestuario)	7.804,34	7.960,42	8.119,63	8.282,02	32.166,41
Gastos de personal	909.648,82	927.841,79	946.398,63	965.326,60	3.749.215,85

Tabla 12. Distribución de gastos de personal (€)

- **Suministros:** Los gastos de suministros constituyen una de las partidas de mayor relevancia económica dentro de la explotación proyectada.

Tal y como se recoge en la respuesta a los requerimientos de documentación adicional remitida por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui con fechas 1 de abril y 5 de mayo, el Ayuntamiento ha incorporado como coste en el escenario base, los costes de suministro de agua y energía procedente de biomasa asumidos por el mismo. Adicionalmente, según el estudio de viabilidad, el concesionario asumirá el resto de los costes de suministro (electricidad, gas natural, teléfono) necesarios para la adecuada prestación del servicio.

El gasto total en suministros previstos para el conjunto de los cuatro años de la concesión, considerando el incremento interanual del 2,00% proyectado por la Administración, alcanza **1.405.877,13 euros**, lo que representa un 22,13% del total de los costes concesionales, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Suministros asumidos por el concesionario	273.350,15	278.817,15	284.393,50	290.081,37	1.126.642,17
Suministros asumidos por el Ayto	67.749,04	69.104,02	70.486,10	71.895,82	279.234,97
Coste de suministros	341.099,19	347.921,17	354.879,59	361.977,18	1.405.877,13

Tabla 13. Distribución de costes de suministros (€)

- **Servicios profesionales independientes:** Dentro de esta categoría se incluyen los servicios externos necesarios para la prestación del servicio y la gestión ordinaria de la instalación, tales como asesoramiento técnico, servicios especializados o apoyo operativo complementario.

Según las previsiones contenidas en el estudio económico-financiero, dichos costes ascienden a 92.215,96 euros en el primer ejercicio concesional y alcanzarán, en aplicación de la proyección del 2,00% previsto por la Administración, 97.860,31 euros en el cuarto año del contrato.

En el conjunto del periodo concesional, esta partida supone un coste acumulado de **380.078,03 euros**, equivalente al **5,98 %** de los costes totales proyectados.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Serv. Prof. Indepen.	92.215,96	94.060,28	95.941,48	97.860,31	380.078,03

Tabla 14. Distribución de costes de servicios profesionales independientes (€)

- **Reparaciones y mantenimiento:** Esta partida incluye las actuaciones ordinarias necesarias para garantizar el correcto funcionamiento y conservación de las instalaciones deportivas municipales durante toda la vigencia de la concesión.

El Ayuntamiento prevé unos gastos de reparación y mantenimiento de 77.486,79 euros en el primer año de explotación, incrementándose al 2,00 interanual en la vigencia de la concesión hasta alcanzar los 82.229,60 euros en el cuarto año del contrato.

Se estima que el coste por estos conceptos asciende a **319.370,17 euros** para el conjunto del periodo concesional, representando el **5,03 %** de los costes totales previstos.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Reparaciones y mantenimiento	77.486,79	79.036,53	80.617,26	82.229,60	319.370,17

Tabla 15. Distribución de costes de reparación y mantenimiento (€)

- **Gastos de alquileres y rentings:** Estos costes están asociados al arrendamiento o renting de determinados equipos o elementos necesarios para el funcionamiento ordinario de la instalación deportiva.

Los gastos correspondientes a alquileres y rentings ascienden a **43.342,94 euros anuales** y se consideran constantes durante todo el periodo concesional proyectado.

En términos acumulados, esta partida representa un coste total de **173.371,74 euros**, equivalente al **2,73 %** de los costes proyectados de explotación.

- **Otros gastos de explotación:** La categoría de otros gastos de explotación incluye costes diversos asociados al funcionamiento ordinario del servicio que no se integran en el resto de las partidas específicas del modelo económico-financiero.

Su importe asciende a 30.505,93 euros en el primer ejercicio y se incrementa progresivamente hasta 32.373,13 euros en el cuarto año del contrato.

En términos acumulados, esta partida asciende a **125.733,47 euros** durante toda la concesión, representando aproximadamente el **1,98 %** de los costes proyectados.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Otros gastos de explotación	30.505,93	31.116,05	31.738,37	32.373,13	125.733,47

Tabla 16. Distribución de otros gastos de explotación (€)

- **Gastos de seguros:** Estos costes se corresponden con las pólizas necesarias para cubrir los riesgos asociados a la explotación de las instalaciones deportivas.

La partida de seguros presenta un coste estimado de 29.872,33 euros en el primer año del contrato, incrementándose progresivamente al 2,00% interanual hasta alcanzar 31.700,75 euros en el cuarto ejercicio concesional.

Para el conjunto de la concesión, el gasto acumulado previsto asciende a **123.122,03 euros**, representando aproximadamente el **1,94 %** de los costes proyectados.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Seguros	29.872,33	30.469,77	31.079,17	31.700,75	123.122,03

Tabla 17. Distribución de costes de seguros (€)

- **Comisiones bancarias:** Esta partida recoge fundamentalmente los costes financieros derivados de la operativa de cobros y pagos asociados a la actividad ordinaria de explotación del complejo deportivo.

La Administración prevé unos gastos por comisiones bancarias de 11.712,89 euros en el primer año de explotación, aumentando hasta 12.429,81 euros en el último ejercicio proyectado.

En términos acumulados, esta partida asciende a **48.275,95 euros** para el conjunto del periodo concesional, equivalente al **0,76 %** de los costes previstos.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Servicios Bancarios	11.712,89	11.947,15	12.186,09	12.429,81	48.275,95

Tabla 18. Distribución de costes por servicios bancarios (€)

- **Publicidad y comunicación:** La Administración vincula esta partida a las actuaciones ordinarias de promoción y difusión de las actividades y servicios ofertados en el complejo deportivo municipal.

Los gastos de publicidad presentan una cuantía reducida dentro de la estructura global de costes del proyecto. Según el modelo económico-financiero aportado, dichos gastos ascienden a 3.601,19 euros en el primer año del contrato y alcanzan 3.821,62 euros en el cuarto año concesional.

En el conjunto de los cuatro años proyectados, esta partida supone un coste acumulado de **14.842,71 euros**, equivalente al **0,23 %** de los costes previstos.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Publicidad y comunicación	3.601,19	3.673,22	3.746,68	3.821,62	14.842,71

Tabla 19. Distribución de costes de publicidad y comunicación (€)

- **Compras de material y aprovisionamientos:** La Administración identifica estos costes principalmente con la adquisición de material deportivo vendible y no vendible necesario para el funcionamiento ordinario de la instalación, que se estiman en **12.591.32 euros** para la duración del contrato, con un peso del **0,20%** en los costes totales de la concesión.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Materiales y aprovisionamiento	3.054,95	3.116,05	3.178,37	3.241,94	12.591,32

Tabla 20. Distribución de costes de material y aprovisionamiento (€)

La documentación económico-financiera aportada por la Administración no contiene una clasificación expresa de las distintas partidas de gasto en función de su comportamiento respecto a la demanda, limitándose a identificar las diferentes categorías de costes y su evolución anual proyectada durante el periodo concesional.

No obstante, atendiendo a la naturaleza económica de las partidas analizadas, esta Oficina ha considerado, a efectos del presente análisis, que la práctica totalidad de los costes proyectados presenta un comportamiento predominantemente fijo respecto al volumen de demanda del servicio. En particular, los relativos a los gastos de personal, alquileres y seguros, —que representan el 63,69% del total de costes—, han sido calificados como costes de naturaleza fija, mientras que los costes asociados a suministros, mantenimiento y servicios generales se han considerado de naturaleza variable.

A los efectos de la elaboración de los escenarios planteados por esta Oficina, se ha estimado que, si bien ciertos costes tienen naturaleza variable, una eventual reducción en el nivel de utilización de las instalaciones deportivas tendría un impacto poco significativo sobre los costes totales y, en todo caso, no se traduciría en una disminución proporcional de los mismos. Por ello, en la construcción de dichos escenarios se ha considerado que los costes permanecerán constantes y no cambiarían, aunque varíe la demanda.

Con base en la información económico-financiera aportada por el Ayuntamiento de y considerando las correcciones incorporadas posteriormente durante el trámite de subsanación ante la Oficina Nacional de Evaluación relativas a los costes de agua y energía procedente de biomasa, la distribución de **costes totales** proyectados para el conjunto de la concesión asciende a **6.352.478,41 euros** durante los cuatro años de vigencia contractual, cuyo desglose se puede consultar en el anexo II del presente informe.

En base a la información facilitada, esta Oficina ha utilizado la estimación de costes realizada por la Administración para elaborar el estudio económico contenido en este informe.

3. Resultado del análisis realizado por la ONE

En este apartado se analiza el escenario base ajustado por esta oficina, bajo las hipótesis que oportunamente se detallarán, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración, se abordará el estudio del punto muerto y, finalmente, se realizará un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

3.1. Escenario Base

Esta Oficina no ha considerado oportuno realizar ningún ajuste con respecto al escenario base proyectado por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui.

En base a las hipótesis descritas en los apartados anteriores, en el escenario base, este proyecto concesional alcanzaría en sus 4 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

7.013.093,69	Ingresos
6.352.478,41	Costes
660.615,28	RESULTADO OPERATIVO
9,42%	RENTABILIDAD OPERATIVA

Tabla 21. Resultados del Escenario Base Ajustado

3.2. 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 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 proyectadas por el Ayuntamiento, concluyéndose que sería necesaria una **disminución homogénea del número de usuarios de todos los servicios del 10,39% para alcanzar dicho umbral.**

Por otra parte, si se considera una **reducción exclusivamente en los usuarios de abonos**, la disminución de la demanda necesaria para alcanzar el punto muerto sería de un **16,08%.**

3.3. 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 de la Administración (volumen de usuarios constante a lo largo de la vigencia), de los escenarios punto muerto y de la demanda en un escenario optimista (en el que el crecimiento de la demanda siguiera la tendencia alcista de las últimas anualidades calculada en un 0,8% interanual).

En la siguiente gráfica se muestra la comparativa entre la demanda proyectada por la Administración, del escenario punto muerto y la del escenario alternativo siguiendo la tendencia de incremento de la demanda:

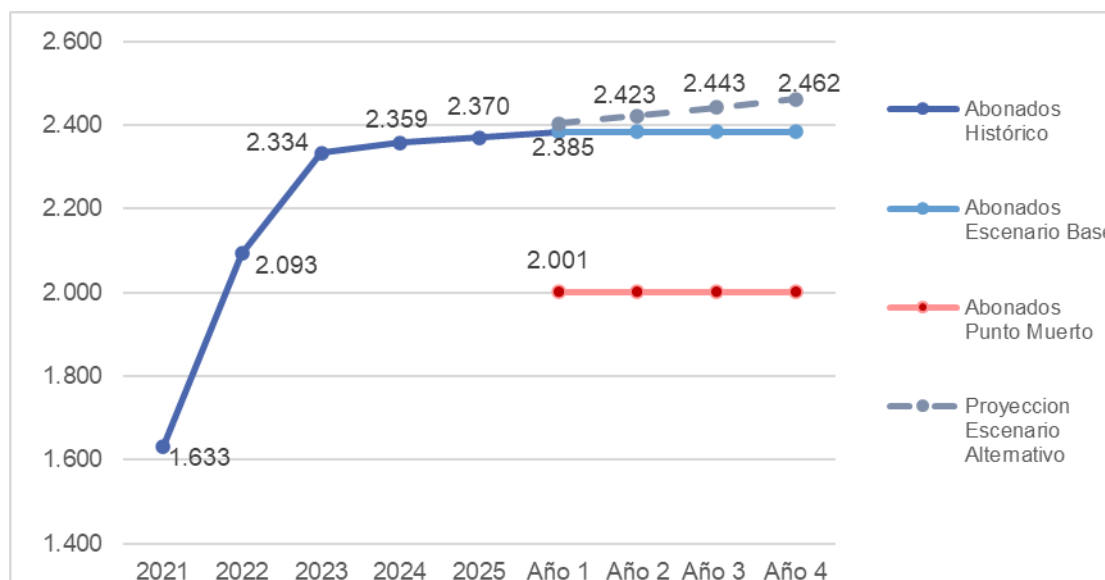


Gráfico 1. Comparativa de usuarios entre escenarios

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

Escenarios	Variación de la demanda	Rentabilidad operativa	Resultado operativo
Escenario Punto muerto demanda abonados	Reducción de la demanda de abonados de un 16,08%	0,00%	0,00 €
Escenario Punto muerto demanda total	Reducción global de la demanda de un 10,39%	0,00%	0,00 €
Escenario Base Administración	Usuarios constantes	9,42%	660.615,28
Escenario Alternativo Optimista	Tendencia alcista de la demanda	10,40%	737.306,35

Tabla 22. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

En la tabla anterior se observa la posible repercusión que tendría en la rentabilidad operativa y en el resultado operativo la variación de la demanda, 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, las reducciones de usuarios necesarias para alcanzar el punto muerto no pueden considerarse probables razonablemente a la vista del comportamiento del histórico de usuarios y el plazo de duración de la concesión. En efecto, dichas disminuciones situarían la demanda del servicio en niveles incluso inferiores a los registrados en el año 2022.

4. 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 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, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: Los ingresos variables en función de la demanda que obtendrá el concesionario, representan más del 90% de los ingresos concesionales. Por su parte, los costes se consideran en su mayor parte de naturaleza fija.
- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de usuarios de 10,39% sobre el escenario base, o del 16,08% exclusivamente en el número de abonados, el concesionario no alcanzaría a cubrir los costes en que incurriera en la concesión.

No obstante, esta Oficina considera remota la posibilidad de que estas caídas de demanda lleguen a producirse, habida cuenta de que los datos históricos reflejan una tendencia alcista en el número de abonados desde 2021. Si bien dicho crecimiento en el número de usuarios se ha ralentizado desde 2023, continúa apreciándose un leve aumento en el número de usuarios. En este contexto, y teniendo además en cuenta que el escenario base proyectado por el Ayuntamiento adopta ya una hipótesis conservadora al prever una demanda constante y el plazo de duración de la concesión, no se considera factible una caída de la demanda que conlleve alcanzar la situación de punto muerto.

- En cuanto a la **aportación pública monetaria**, se ha observado, por parte de esta Oficina, que el anterior contrato de concesión contaba con un canon a pagar por el concesionario al Ayuntamiento de Caldes de Montbui, por lo que se consultó a la Administración sobre dicho cambio sustancial en las condiciones del contrato. La respuesta de la Administración alude a que el

objetivo de rentabilidad en el sector se sitúa en el 15% y, puesto que los datos económicos del estudio de viabilidad no alcanzan este objetivo, el Ayuntamiento ha decidido eliminar dicho canon y a su vez asumir los costes de suministros de agua y biomasa, indicando que *“El objetivo de la nueva concesión es dotar de un margen económico al concesionario para hacer frente a posibles incrementos de precio hasta un límite que marquen los pliegos, sin recurrir a una aportación económica para mantener el equilibrio de la concesión”*.

Esta Oficina ha consultado los datos de rentabilidad del sector en la Central de Balances del Banco de España, en la que la media del Q2 de los últimos diez años (excluyendo 2020 y 2021 por estar afectados por la pandemia COVID-19) se sitúa en un 1,93% y el Q3 en un 11,34%, por lo que se deduce que el objetivo del sector proyectado por la Administración (15%) se encuentra significativamente por encima de los datos reales de las empresas que prestan servicios de actividades deportivas.

Aunque la aportación pública representa solamente el 9,36% de los ingresos concesionales —correspondiendo un 5,37% a la aportación pública monetaria y un 3,98% a la aportación pública no monetaria—, el análisis realizado por esta Oficina concluye que el proyecto concesional mantendría rentabilidades positivas incluso en ausencia de dichas aportaciones.

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 4 años de duración del contrato.

5. 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 bajada en la aportación pública monetaria y una posible reducción en las tarifas a abonar por los usuarios, dejando el resto de las variables constantes.

En la tabla que se muestra a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la rentabilidad operativa del contratista las posibles bajadas en las ofertas de los licitadores:

Bajadas en la aportación pública/ Bajadas en las tarifas	0,00%	-10,00%	-25,00%	-50,00%	-75,00%	-100,00%
0,00%	9,42%	8,93%	8,19%	6,92%	5,62%	4,28%
-2,50%	7,32%	6,81%	6,03%	4,70%	3,33%	1,93%
-5,00%	5,12%	4,58%	3,77%	2,37%	0,94%	-0,54%
-7,50%	2,81%	2,25%	1,39%	-0,07%	-1,58%	-3,13%
-10,00%	0,39%	-0,20%	-1,10%	-2,64%	-4,23%	-5,87%

Tabla 23. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

Observando la tabla anterior, se puede comprobar que con una **disminución de la aportación pública monetaria del 100%**, es decir, en ausencia de aportación y manteniendo el resto de las variables inalteradas, **el concesionario obtendría una rentabilidad positiva** del 4,28%.

Adicionalmente, puede observarse que **reducciones del 10% en los precios a abonar por los usuarios**, manteniéndose inalteradas el resto de las hipótesis del modelo económico-financiero, seguiría permitiendo al proyecto concesional mantener **rentabilidades positivas**, situándose éstas en el 0,39%.

Solamente realizando una combinación simultánea de ambos criterios —por ejemplo, una reducción del 50% de la aportación pública junto con una disminución del 7,50% en los precios ofertados respecto de los previstos por la Administración, manteniendo el resto de las variables inalteradas—, la rentabilidad de la concesión sería prácticamente nula. En consecuencia, existe un amplio margen en las ofertas económicas de los licitadores, para no comprometer la rentabilidad del proyecto, tal y como se ha planteado en este informe.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de *“Concesión de servicios de la zona deportiva Les Cremades”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, si bien han sido suficientes para realizar el análisis contenido en el presente informe, adolecen de los problemas de falta de justificación que se han ido evidenciando a lo largo del documento.
- No existen objeciones al plazo de 4 años de **duración máxima** prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo previsto en el apartado 4 del artículo 29 de la LCSP.
- Respecto a la transferencia del riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **no se aprecia transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión. De acuerdo con el análisis efectuado, 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 probabilidad de incurrir en pérdidas tiene un carácter meramente nominal o desdeñable.
- 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.
- En relación con la **sostenibilidad financiera del proyecto**, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, los cálculos efectuados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui permiten considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se podría entender elevada en relación con el riesgo asumido en la concesión durante los 4 años de plazo máximo de la misma.

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 **4 de febrero** de 2026.
 - 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.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios
2. Documentación adicional facilitada el día **1 de abril** de 2026.
 - Documento de respuesta a requerimiento ONE.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares modificado
 - Hoja de cálculo de los datos históricos de la concesión de servicios
 - Diligencia subsanación de deficiencias.
3. Documentación adicional facilitada el día **5 de mayo** de 2026.
 - Documento respuesta a segundo requerimiento ONE.
 - Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento por el que se aprueba la Memoria explicativa del objeto del proyecto
 - Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento por el que se aprueba inicialmente el estudio de viabilidad económica
 - Estudio de viabilidad económico-financiero de la concesión de servicios debidamente diligenciado por la Secretaria municipal
 - Edicto del Ayuntamiento de Caldes de Montbui, correspondiente a la aprobación de la modificación de los precios públicos del Club Natació Caldes
 - Memorándum explicativo de los cambios introducidos en la cuenta de resultados.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
100,00%	6.352.478,41	COSTES TOTALES	1.542.540,98	1.572.524,94	1.603.108,58	1.634.303,90
36,31%	2.306.768,79	Costes Variables	559.676,90	570.870,44	582.287,85	593.933,60
0,20%	12.591,32	Compras de material operativo y aprovisionamientos	3.054,95	3.116,05	3.178,37	3.241,94
5,03%	319.370,17	Reparaciones y mantenimiento	77.486,79	79.036,53	80.617,26	82.229,60
5,98%	380.078,03	Servicios profesionales	92.215,96	94.060,28	95.941,48	97.860,31
0,76%	48.275,95	Comisiones bancarias	11.712,89	11.947,15	12.186,09	12.429,81
0,23%	14.842,71	Publicidad	3.601,19	3.673,22	3.746,68	3.821,62
17,74%	1.126.642,17	Suministros	273.350,15	278.817,15	284.393,50	290.081,37
4,40%	279.234,97	Suministros asumidos por el Ayto.	67.749,04	69.104,02	70.486,10	71.895,82
1,98%	125.733,47	Otros gastos	30.505,93	31.116,05	31.738,37	32.373,13
63,69%	4.045.709,61	Costes Fijos	982.864,08	1.001.654,50	1.020.820,74	1.040.370,29
59,02%	3.749.215,85	Gastos de personal	909.648,82	927.841,79	946.398,63	965.326,60
2,73%	173.371,74	Alquileres y renting	43.342,94	43.342,94	43.342,94	43.342,94
1,94%	123.122,03	Seguros	29.872,33	30.469,77	31.079,17	31.700,75

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
100,00%	7.013.093,69	INGRESOS TOTALES	1.751.213,72	1.752.568,70	1.753.950,78	1.755.360,50
90,64%	6.356.950,76	Ingresos variables	1.589.237,69	1.589.237,69	1.589.237,69	1.589.237,69
47,85%	3.355.764,65	Abono adulto general	838.941,16	838.941,16	838.941,16	838.941,16
4,78%	335.539,62	Abono mañana adulto general	83.884,90	83.884,90	83.884,90	83.884,90
3,13%	219.210,31	joven Hora valle	54.802,58	54.802,58	54.802,58	54.802,58
1,40%	98.509,09	Infantil	24.627,27	24.627,27	24.627,27	24.627,27
1,99%	139.727,27	Jubilado (trimestral)	34.931,82	34.931,82	34.931,82	34.931,82
-0,59%	-41.487,51	Devoluciones de cuotas (morosidad)	-10.371,88	-10.371,88	-10.371,88	-10.371,88
1,68%	117.687,27	Matrículas - Cuota de inscripción	29.421,82	29.421,82	29.421,82	29.421,82
0,27%	18.876,36	Matrículas - 1/2 Cuota de inscripción	4.719,09	4.719,09	4.719,09	4.719,09
7,15%	501.618,55	Actividades dirigidas	125.404,64	125.404,64	125.404,64	125.404,64
3,96%	277.577,00	Entradas diarias y abonos	69.394,25	69.394,25	69.394,25	69.394,25
11,15%	782.271,78	Cursos natación	195.567,95	195.567,95	195.567,95	195.567,95
4,95%	346.981,82	Espacio salud	86.745,45	86.745,45	86.745,45	86.745,45
0,51%	35.583,62	Servicios auxiliares	8.895,91	8.895,91	8.895,91	8.895,91
0,52%	36.363,64	Casals	9.090,91	9.090,91	9.090,91	9.090,91
1,62%	113.636,36	Alquileres	28.409,09	28.409,09	28.409,09	28.409,09
0,27%	19.090,91	Otros ingresos	4.772,73	4.772,73	4.772,73	4.772,73
9,36%	656.142,93	Ingresos Fijos	161.976,03	163.331,01	164.713,09	166.122,81
5,37%	376.907,96	Aportación pública	94.226,99	94.226,99	94.226,99	94.226,99
3,98%	279.234,97	Suministros asumidos por el Ayto.	67.749,04	69.104,02	70.486,10	71.895,82

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4
100,00%	7.013.093,69	Ingresos Previstos	1.751.213,72	1.752.568,70	1.753.950,78	1.755.360,50
90,64%	6.356.950,63	Ingresos Variables	1.589.237,69	1.589.237,69	1.589.237,69	1.589.237,69
9,36%	656.142,93	Ingresos Fijos	161.976,03	163.331,01	164.713,09	166.122,81
100,00%	-6.352.478,41	Costes Previstos	-1.542.540,98	-1.572.524,94	-1.603.108,58	-1.634.303,90
36,31%	-2.306.768,79	Costes Variables	-559.676,90	-570.870,44	-582.287,85	-593.933,60
63,69%	-4.045.709,61	Costes Fijos	-982.864,08	-1.001.654,50	-1.020.820,74	-1.040.370,29
	660.615,28	Resultado operativo	208.672,73	180.043,75	150.842,19	121.056,60
	9,42%	Rentabilidad operativa	11,92%	10,27%	8,60%	6,90%