

# Oficina Nacional de Evaluación

## Informe

25014

**Contrato de concesión de servicios para la gestión del servicio público de l'Escola Municipal d'Hípica La Foixarda**

Institut Barcelona Esports

Julio 2025

## **DATOS DEL EXPEDIENTE**

**Nº Expediente ONE:** 30/2025

**Nº Expediente órgano solicitante:** E250034

**Tipo de informe:** Básico

**Tipo de contrato:** Concesión de servicios

**Objeto:** Contrato de concesión de servicios para la gestión del servicio público de l'Escola Municipal d'Hípica La Foixarda

**Entidad solicitante:** Institut Barcelona Esports, Ajuntament de Barcelona

**Órgano contratación:** Presidente del Institut Barcelona Esports

**Fecha solicitud inicial:** 22/05/2025

**Fecha recepción información complementaria:** 19/06/2025 y 10/07/2025



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](mailto: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 30 de julio 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.

## 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. Objeto del “Contrato de concesión de servicios para la gestión del servicio público de l'Escola Municipal d'Hípica La Foixarda” .....                | 7  |
| 4. Elementos económicos del contrato. ....                                                                                                              | 8  |
| III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN .....                                                                                                        | 11 |
| IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS .....                                                                                                                       | 12 |
| 1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto .....                                                                                      | 12 |
| 2. Ingresos y sistema de retribución al contratista .....                                                                                               | 13 |
| 2.1. Calidad de la previsión de demanda .....                                                                                                           | 13 |
| 2.2. Análisis de la estimación de ingresos.....                                                                                                         | 17 |
| 3. Estimación de inversiones .....                                                                                                                      | 21 |
| 4. Estimación de costes .....                                                                                                                           | 21 |
| 5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto .....                                                                                       | 27 |
| 5.1. Escenarios planteados por la Administración .....                                                                                                  | 27 |
| 5.2. Escenario Base .....                                                                                                                               | 28 |
| 5.3. Análisis crítico del escenario base.....                                                                                                           | 29 |
| 5.4. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio                                                                                    | 30 |
| 5.5. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad .....                                                                                                  | 31 |
| 6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión. ....            | 34 |
| 7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....                                                                                                 | 34 |
| 8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas .....  | 36 |
| V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....                                                                                                                 | 39 |
| ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA..... | 40 |
| ANEXO II. ESCENARIO BASE AJUSTADO .....                                                                                                                 | 41 |

## ÍNDICE TABLAS

---

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato (€) .....                      | 9  |
| Tabla 2. Distribución de los ingresos.....                                       | 12 |
| Tabla 3. Demanda histórica.....                                                  | 15 |
| Tabla 4. Previsión de demanda.....                                               | 16 |
| Tabla 5. Evolución prevista de las tarifas .....                                 | 17 |
| Tabla 6. Evolución prevista de tarifas ajustada por esta Oficina .....           | 17 |
| Tabla 7. Previsión por tipología de servicio (€).....                            | 18 |
| Tabla 8. Ingresos venta de material y concursos. Histórico y previsión (€).....  | 19 |
| Tabla 9. Previsión de ingresos variables (€).....                                | 19 |
| Tabla 10. Previsión ingresos alquiler (€) .....                                  | 19 |
| Tabla 11. Aportación publica máxima prevista en pliegos (€) .....                | 20 |
| Tabla 12. Ingresos totales del concesionario (€) .....                           | 20 |
| Tabla 13. Inversiones previstas (€) .....                                        | 21 |
| Tabla 14. Costes de personal (€) .....                                           | 22 |
| Tabla 15. Otros gastos fijos (€) .....                                           | 23 |
| Tabla 16. Gastos de naturaleza variable (€).....                                 | 25 |
| Tabla 17. Costes totales del concesionario (€).....                              | 27 |
| Tabla 18. Resultados del Escenario base ajustado.....                            | 30 |
| Tabla 19. Comparación demanda escenarios base y escenario punto muerto           | 31 |
| Tabla 20. Resultado económico con inversión .....                                | 31 |
| Tabla 21. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad (1/2).....                 | 32 |
| Tabla 22. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad (2/2).....                 | 32 |
| Tabla 23. Cálculo de la tasa de descuento .....                                  | 34 |
| Tabla 24. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional..... | 37 |

## ÍNDICE GRÁFICOS

---

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gráfico 1. Sensibilidad del resultado operativo neto ante variaciones en la demanda .....      | 33 |
| Gráfico 2. Sensibilidad de la rentabilidad operativa neta ante variaciones en la demanda ..... | 33 |
| Gráfico 3. Sostenibilidad del resultado operativo neto .....                                   | 37 |
| Gráfico 4. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta.....                               | 38 |

## 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 aclaraciones<sup>1</sup>.

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.

---

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

## II. EXPEDIENTE

### 1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 22 de mayo de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, 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 del servicio público de l’Escola Municipal d’Hípica La Foixarda”*, siendo el presidente del Institut Barcelona Esports el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 19 de junio y 10 de julio de 2025, no siendo 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 LCSP<sup>2</sup>.

Actualmente los servicios objeto del contrato son prestados mediante contrato formalizado el 31 de agosto de 2020 con una duración de cuatro años y una subvención municipal de 483.800,00 euros.

### 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 IBE, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por 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.

---

<sup>2</sup> La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 19 de junio y 10 de julio de 2025 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 IBE resulta formalmente admisible.

### **3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios para la gestión del servicio público de l'Escola Municipal d'Hípica La Foixarda”**

El **objeto** de este contrato consiste en la gestión de servicios públicos en la modalidad de concesión de la Escuela Municipal de Hípica La Foixarda, ubicada en la avenida de Montanyans, núms. 14-16, de la ciudad de Barcelona, por un plazo de cinco 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. Los servicios mínimos a prestar se enumeran a continuación:

- **Servicios y actividades:**

- Las funciones inherentes a una Escuela Municipal de Hípica que, por sus características y capacidades, es fundamentalmente de iniciación a la hípica.
- Actividades de iniciación inclusivas y de hipoterapia para personas con discapacidad.

- **Oferta de espacios:**

- Utilización o alquiler, en su caso, para la celebración de competiciones de equitación, que tanto el concesionario como el Ayuntamiento o el IBE puedan impulsar mediante acuerdos con clubes, federaciones, empresas u otros agentes organizadores.
- Alquiler por otras actividades deportivas, siempre y cuando sean compatibles con la instalación y organizadas por clubes, asociaciones u otros colectivos que lo soliciten, que tendrán que cumplir con los requisitos normativos y económicos
- Pupilaje de caballos ajenos a la instalación, siempre que no vaya en detrimento de la oferta de servicios descritos hasta ahora.

- **Organización de actividades:**

- Campus Olimpia
- Actividades deportivas en el marco del Plan del Deporte en Edad Escolar (deberá presentar una propuesta de actividad deportiva en horario no lectivo para la homologación municipal).
- Cualquier otra actividad que el Ayuntamiento decida en función de las características y necesidades detectadas en el Distrito o que proponga el propio concesionario, sin entrar en competencia con la entidades y clubes usuarios de las instalaciones.

Según recoge el PPT, los servicios y actividades mencionadas se realizarán en un horario mínimo de apertura de 77 horas semanales y durante un mínimo de 355 días al año.

Según el PCAP, remitido por la Administración, la duración del contrato de concesión será de 5 años y se iniciará el día 1 de enero de 2026 o el primer día del mes siguiente al de la formalización del contrato si ésta fuese posterior. El contrato no podrá prorrogarse.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV<sup>3</sup>:

92610000-0 – Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

#### **4. Elementos económicos del contrato.**

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

##### **1. Ingresos variables en función de la demanda:**

- **Ingresos por prestación de servicios**, consistentes en los ingresos a abonar por los usuarios al concesionario por las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de Barcelona a través de abonos, asistencia a cursos, campus de verano (Casals), actividades de hipoterapia y actividades a organizar por el concesionario.
- **Ingresos por impartir formación en el ámbito del GMNTL<sup>4</sup>**, consistentes en los ingresos procedentes de la formación en este grado medio.

---

<sup>3</sup> Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

<sup>4</sup> Ciclo Formativo de Grado Medio en Guía en el Medio Natural y de Tiempo Libre.

- **Otros ingresos variables** correspondientes a la organización de concursos y ventas de material relacionado con las actividades objeto del contrato.
- 2. **Ingresos fijos** correspondientes al arrendamiento de espacios complementarios a las actividades objeto del contrato como es el espacio destinado a restauración.
- 3. **Aportación pública monetaria.** Se configura como una subvención a la explotación cuyo objetivo es garantizar el equilibrio económico-financiero de las instalaciones de la “EMH La Foixarda”.

Según recoge la cláusula 2 del PCAP, esta aportación se prevé como máxima y tiene por objeto garantizar el funcionamiento del equipamiento y los servicios a los usuarios, pero no puede revestir la forma de garantía de rendimiento mínimo. Por tanto, anualmente, tras entregar el cierre económico auditado el concesionario, se realizarán los pertinentes ajustes o devoluciones que correspondan.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 819.343,63 euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 2.431.833,20 euros<sup>5</sup> (IVA no incluido), dicha cuantía y su desglose se refleja por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

| Año          | Valor estimado prestación | Valor estimado aportación pública | Valor estimado del 95% bonificación IBI | TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido) |
|--------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| 1            | 293.068,80                | 151.810,17                        | 13.708,12                               | 458.587,09                          |
| 2            | 300.396,82                | 166.709,47                        | 14.050,82                               | 481.157,11                          |
| 3            | 307.898,14                | 167.339,73                        | 14.402,09                               | 489.639,96                          |
| 4            | 315.593,53                | 168.096,08                        | 14.762,15                               | 498.451,76                          |
| 5            | 323.477,90                | 165.388,18                        | 15.131,20                               | 503.997,28                          |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.540.435,19</b>       | <b>819.343,63</b>                 | <b>72.054,38</b>                        | <b>2.431.833,20</b>                 |

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

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento restringido y sin división en lotes establecido en los artículos 131.2 y 160 de la LCSP y no se encuentra sujeto a regulación armonizada.

<sup>5</sup> Para el cálculo del valor estimado del contrato, el IBE ha tenido en cuenta la bonificación del 95% de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles durante los cinco años de duración del contrato.

El contrato no contempla la revisión de precios, no obstante, la cláusula 2 del PCAP recoge que el Ayuntamiento de Barcelona podrá aprobar anualmente la modificación de los precios públicos aplicables a propuesta del concesionario 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 el IBE.

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 con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe<sup>6</sup>.

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.

---

<sup>6</sup> 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 continuación<sup>7</sup>.

- El estudio de viabilidad económica aportado recoge que la concesión está planteada con una **inversión mínima** asociada de 17.245,81 euros en materiales activables<sup>8</sup> relacionados con los caballos de las instalaciones de la “EMH La Foixarda”.

El detalle de las inversiones se analizará en el punto IV.3. “*Estimación de inversiones*” del presente informe.

- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:

#### ➤ Desde la parte de los ingresos:

| Ingresos                                  | %      |
|-------------------------------------------|--------|
| Variables en función de la demanda        | 64,09% |
| Ingresos de carácter fijo                 | 1,87%  |
| Aportación pública monetaria (subvención) | 34,04% |

**Tabla 2. Distribución de los ingresos**

El 64,09% son variables en función de la demanda de los diferentes servicios y actividades que forman parte del objeto del contrato, es decir abonados y clases particulares, hipoterapia campus de verano, formación y venta de material. Además de dos tipos de ingresos de carácter fijo, como son los ingresos por alquiler de la zona de restauración, con un 1,87% y la aportación pública municipal máxima en forma de subvención, con un 34,04% de la totalidad de ingresos

- **Por el lado de los costes**, el 71,62% se consideran de carácter fijo y el 28,38% de naturaleza variable en función de la demanda. El componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los gastos de personal que representan aproximadamente la mitad del total

<sup>7</sup> Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, ajustadas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, las cuales serán desarrolladas más adelante en este informe.

<sup>8</sup> Monturas de caballo, cinchas, bridas, salva cruces, protectores, ...

de costes concesionales con un 52,03% y que se engloban dentro de los costes fijos.

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 (usuarios). En cuanto a **los costes**, se consideran en su mayoría de naturaleza fija, destacando el gran peso proveniente 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 llevado a cabo una proyección de la demanda basada en el análisis de los factores siguientes:
  - Por una parte, en el apartado 2.7 del estudio de viabilidad se incluye un estudio relacionado con la práctica deportiva de la ciudad de Barcelona basada en la evolución recogida en las encuestas de hábitos deportivos y en un análisis de la competencia existente para la “EMH La Foixarda”.

El estudio y análisis indicados concluyen que **la demanda** esperada para los servicios objeto del contrato (711 usuarios) **es muy superior** a los usuarios actuales de las instalaciones (279 usuarios).

No obstante, en el mismo apartado del estudio de viabilidad se recoge que “[...] *la capacidad del centro no permite disponer de más caballos y, en consecuencia, el **centro no puede absorber la totalidad de la demanda potencial***”.

En este sentido, en la Memoria económica que acompaña a la documentación del expediente, el IBE recoge que las instalaciones objeto del contrato se encuentran **funcionando al 100% de su capacidad**, incluida la existencia de una lista de espera para contratar los servicios del centro, y que **dicha capacidad no es susceptible de ser ampliada** por las limitaciones de espacio físico de las instalaciones. Y, por su parte, el estudio de viabilidad recoge que “*La demanda de la instalación presenta como principal factor limitante el espacio disponible, [...]. En consecuencia, la estrategia de crecimiento no se basa en ampliar el número de usuarios, sino en optimizar al máximo el rendimiento de los recursos actuales*”. Por tanto, la única posibilidad de incrementar la demanda consiste aumentar el número de usuarios de las actividades con los caballos disponibles en las instalaciones o de las actividades que no impliquen la utilización de los caballos.

- En relación con el histórico de demanda de las instalaciones, y a solicitud de esta Oficina, el IBE remitió nuevos datos del histórico de demanda correspondientes a los años 2019, 2020 y 2024 de los servicios objeto del contrato en el documento “*Respuesta a req. 30-2025*” recibido en esta Oficina el 10 de julio de 2025.

Debido a la imposibilidad de compararlos con las series utilizadas en el estudio de viabilidad, esta Oficina no ha podido incorporar los nuevos datos históricos de demanda en sus análisis porque presentan distribuciones distintas. No obstante, se observa un notable incremento en el número de usuarios durante el año 2024.

En la siguiente tabla se pueden consultar los datos históricos de demanda incluidos en el estudio de viabilidad:

|                                                                      | Histórico<br>2021 | Histórico<br>2022 | Histórico<br>2023 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Caballos cedidos + 1 clase semanal                                   | 6                 | 6                 | 6                 |
| Alquiler de box + 1 clase semanal                                    | 1                 | 2                 | 3                 |
| Poni Club 1 sesión semanal de 4 a 6 años                             | 1                 | 2                 | 2                 |
| Esc Munic. Hípica 1 día sem. 7 a 14 años. Doma clásica               | 39                | 28                | 30                |
| Esc Munic. Hípica 1 día sem. 7 a 14 años. Iniciación                 | 47                | 61                | 56                |
| Esc Munic. Hípica 2 día sem. 7 a 14 años. Doma clásica               | 3                 | 7                 | 2                 |
| Escuela Municipal de Hípica 2 día sem. 7 a 14 años. Iniciación       | 6                 | 1                 | 3                 |
| Bono mensual Doma clásica 1 día sem. Adultos > 14 años               | 85                | 92                | 92                |
| Bono mensual Iniciación 1 día sem. Adultos > 14 años                 | 21                | 23                | 19                |
| Bono mensual Doma clásica 2 día sem. Adultos > 14 años               | 7                 | 14                | 13                |
| Bono mensual Iniciación 2 día sem. Adultos > 14 años                 | 2                 | 2                 | 1                 |
| Curso de salto 7 a 14 años                                           | -                 | 3                 | 3                 |
| Curso de salto más de 14 años                                        | 7                 | 7                 | 9                 |
| <b>Total Abonados y clases particulares<br/>(usuarios mensuales)</b> | <b>225</b>        | <b>248</b>        | <b>239</b>        |
| Hipoterapia particulares (mensual)                                   | 14                | 18                | 18                |
| Hipoterapia particulares (quincenal)                                 | -                 | 6                 | 6                 |
| Hipoterapia Entidades                                                | 14                | 14                | 10                |
| Equitación Adaptada Entidades                                        | 12                | 12                | 12                |
| <b>Total Hipoterapia/Equinoterapia<br/>(usuarios mensuales)</b>      | <b>40</b>         | <b>50</b>         | <b>46</b>         |
| <b>TOTAL USUARIOS</b>                                                | <b>265</b>        | <b>298</b>        | <b>285</b>        |
| <b>Formación GMNTL</b>                                               | <b>20</b>         | <b>20</b>         | <b>90</b>         |
| Casal de verano 7 a 16 años                                          | 84                | 84                | 84                |
| Casal de verano 4 a 6 años                                           | 32                | 32                | 32                |
| Casal Semana Santa                                                   | 27                | 29                | 22                |
| Casal Navidad                                                        | 104               | 61                | 44                |
| <b>Total Casal/Campus</b>                                            | <b>247</b>        | <b>206</b>        | <b>182</b>        |

**Tabla 3. Demanda histórica**

En la siguiente tabla, teniendo en cuenta las consideraciones indicadas, para la estimación de la demanda, la Administración contratante ha partido de los datos de demanda de 2023, excepto para los servicios de formación y campus que parte de los datos de 2022 por ser una cifra intermedia entre 2021 y 2023:

|                                                                | Previsión<br>demanda<br>mensual | Previsión demanda<br>anual |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Caballos cedidos + 1 clase semanal                             | 6                               | 60                         |
| Alquiler de box + 1 clase semanal                              | 3                               | 30                         |
| Poni Club 1 sesión semanal de 4 a 6 años                       | 2                               | 20                         |
| Esc Munic. Hípica 1 día sem. 7 a 14 años. Doma clásica         | 30                              | 300                        |
| Esc Munic. Hípica 1 día sem. 7 a 14 años. Iniciación           | 56                              | 560                        |
| Esc Munic. Hípica 2 día sem. 7 a 14 años. Doma clásica         | 2                               | 20                         |
| Escuela Municipal de Hípica 2 día sem. 7 a 14 años. Iniciación | 3                               | 30                         |
| Bono mensual Doma clásica 1 día sem. Adultos > 14 años         | 92                              | 920                        |
| Bono mensual Iniciación 1 día sem. Adultos > 14 años           | 19                              | 190                        |
| Bono mensual Doma clásica 2 día sem. Adultos > 14 años         | 13                              | 130                        |
| Bono mensual Iniciación 2 día sem. Adultos > 14 años           | 1                               | 10                         |
| Curso de salto 7 a 14 años                                     | 3                               | 30                         |
| Curso de salto más de 14 años                                  | 9                               | 90                         |
| <b>Total Abonados y clases particulares</b>                    | <b>239</b>                      | <b>2.390</b>               |
| Hipoterapia particulares (mensual)                             | 18                              | 180                        |
| Hipoterapia particulares (quincenal)                           | 6                               | 60                         |
| Hipoterapia Entidades                                          | 10                              | 100                        |
| Equitación Adaptada Entidades                                  | 12                              | 120                        |
| <b>Total Hipoterapia/Equinoterapia</b>                         | <b>46</b>                       | <b>460</b>                 |
| <b>TOTAL abonados + Equinoterapia <sup>9</sup></b>             | <b>285</b>                      | <b>2.850</b>               |
| <b>Formación GMNTL <sup>10</sup></b>                           | <b>20</b>                       | <b>500</b>                 |
| Casal de verano 7 a 16 años                                    | 84                              | 84                         |
| Casal de verano 4 a 6 años                                     | 32                              | 32                         |
| Casal Semana Santa                                             | 29                              | 29                         |
| Casal Navidad                                                  | 61                              | 61                         |
| <b>Total Casal/Campus <sup>11</sup></b>                        | <b>206</b>                      | <b>2060</b>                |

**Tabla 4. Previsión de demanda**

Asimismo, **se prevé una ocupación 100%** de la capacidad de las instalaciones y el **mantenimiento de dicha ocupación** a lo largo de los cinco años de

<sup>9</sup> Corresponde al total de usuarios que pueden usar el mismo servicio cada mes. Estos servicios se prestan durante 10 meses al año.

<sup>10</sup> Corresponde a los usuarios de formación. Anualmente se realizan 25 sesiones de formación

<sup>11</sup> Del Casal/Campus se realiza una sesión al año de cada uno de los casals.

duración del contrato como consecuencia del exceso de demanda contemplado y de las limitaciones físicas de crecimiento de dichas instalaciones.

## 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.**

### ➤ Ingresos provenientes de tarifas

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios (*abonados y clases particulares, hipoterapia campus de verano y formación*) que la Administración ha estimado para la anualidad 2025 y siguientes, partiendo de las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento para 2024, considerando un incremento del 2,4% anual para el año 1 y del 2,5% para los cuatro años restantes en cada tipología de servicio.

|                                               | Año 1<br>2025 | Año 2<br>2026 | Año 3<br>2027 | Año 4<br>2028 | Año 5<br>2029 |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Evolución de las tarifas establecidas en 2024 | +2,4%         | +2,5%         | +2,5%         | +2,5%         | +2,5%         |

**Tabla 5. Evolución prevista de las tarifas**

Teniendo en cuenta la previsión de inicio del contrato de concesión para el 1 de enero de 2026 recogida en el PCAP, esta Oficina ha considerado adaptar el periodo de las previsiones económico-financiera incluidas en el estudio de viabilidad del periodo 2025 a 2029 al periodo 2026 a 2030, actualizando los importes de las previstos para cada anualidad con las actualizaciones anuales indicadas anteriormente. En la siguiente tabla se pueden observar las actualizaciones aplicadas:

|                                                                       | Año 1<br>2026  | Año 2<br>2027 | Año 3<br>2028 | Año 4<br>2029 | Año 5<br>2030 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Evolución de las tarifas establecidas en 2024 tras ajuste Oficina ONE | (+2,4% + 2,5%) | +2,5%         | +2,5%         | +2,5%         | +2,5%         |

**Tabla 6. Evolución prevista de tarifas ajustada por esta Oficina**

El detalle de las tarifas actualizadas a 2026-2030 para cada tipo de servicio se muestra en la siguiente tabla:

| Tipo de usuario                                                  | Año 1<br>2026 | Año 2<br>2027 | Año 3<br>2028 | Año 4<br>2029 | Año 5<br>2030 |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Caballos cedidos + 1 clase semanal                               | 175,72        | 180,11        | 184,61        | 189,23        | 193,96        |
| Alquiler de box + 1 clase semanal                                | 431,82        | 442,61        | 453,68        | 465,02        | 476,65        |
| Poni Club 1 sesión semanal de 4 a 6 años                         | 68,62         | 70,33         | 72,09         | 73,89         | 75,74         |
| Escuela Municipal de Hípica 1 día sem. 7 a 14 años. Doma clásica | 68,63         | 70,34         | 72,10         | 73,90         | 75,75         |
| Escuela Municipal de Hípica 1 día sem. 7 a 14 años. Iniciación   | 68,63         | 70,34         | 72,10         | 73,90         | 75,75         |
| Escuela Municipal de Hípica 2 día sem. 7 a 14 años. Doma clásica | 135,79        | 139,19        | 142,67        | 146,23        | 149,89        |
| Escuela Municipal de Hípica 2 día sem. 7 a 14 años. Iniciación   | 135,79        | 139,19        | 142,67        | 146,23        | 149,89        |
| Bono mensual Doma clásica 1 día sem. Adultos > 14 años           | 78,62         | 80,58         | 82,60         | 84,66         | 86,78         |
| Bono mensual Iniciación 1 día sem. Adultos > 14 años             | 78,62         | 80,58         | 82,60         | 84,66         | 86,78         |
| Bono mensual Doma clásica 2 día sem. Adultos > 14 años           | 153,04        | 156,87        | 160,79        | 164,81        | 168,93        |
| Bono mensual Iniciación 2 día sem. Adultos > 14 años             | 153,04        | 156,87        | 160,79        | 164,81        | 168,93        |
| Curso de salto 7 a 14 años                                       | 102,63        | 105,19        | 107,82        | 110,52        | 113,28        |
| Curso de salto más de 14 años                                    | 117,61        | 120,55        | 123,56        | 126,65        | 129,82        |
| Hipoterapia particulares (mensual)                               | 92,29         | 94,59         | 96,96         | 99,38         | 101,87        |
| Hipoterapia particulares (quincenal)                             | 46,14         | 47,30         | 48,48         | 49,69         | 50,93         |
| Hipoterapia Entidades                                            | 92,29         | 94,59         | 96,96         | 99,38         | 101,87        |
| Equitación Adaptada Entidades                                    | 16,47         | 16,88         | 17,30         | 17,73         | 18,18         |
| Casal de verano 7 a 16 años                                      | 227,08        | 232,76        | 238,58        | 244,54        | 250,66        |
| Casal de verano 4 a 6 años                                       | 199,74        | 204,74        | 209,86        | 215,10        | 220,48        |
| Casal Semana Santa                                               | 152,55        | 156,36        | 160,27        | 164,28        | 168,39        |
| Casal Navidad                                                    | 40,50         | 41,51         | 42,55         | 43,62         | 44,71         |
| Formación GMNTL                                                  | 15,34         | 15,72         | 16,12         | 16,52         | 16,93         |

**Tabla 7. Previsión por tipología de servicio (€)**

Las tarifas a aplicar finalmente durante toda la duración de la concesión se aprobarán anualmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento.

➤ **Otros ingresos variables en función de la demanda**

Son ingresos relacionados con la organización de concursos y con la venta de materiales relacionados con la equitación. Esta previsión parte de los ingresos registrados en 2024 y se actualizan con una tasa del 2,5% anual durante los cinco años de vigencia del contrato.

|                   | <i>Histórico<br/>2024</i> | Año 1<br>2026   | Año 2<br>2027   | Año 3<br>2028   | Año 4<br>2029   | Año 5<br>2030   |
|-------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Venta de material | 3.385,36                  | 3.556,74        | 3.645,66        | 3.736,80        | 3.830,22        | 3.925,98        |
| Concursos         | 4.709,30                  | 4.947,71        | 5.071,40        | 5.198,19        | 5.328,14        | 5.461,34        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>8.094,66</b>           | <b>8.504,46</b> | <b>8.717,06</b> | <b>8.934,99</b> | <b>9.158,36</b> | <b>9.387,32</b> |

**Tabla 8. Ingresos venta de material y concursos. Histórico y previsión (€)**

En función de la estimación de la demanda del servicio correspondiente al período 2026-2030, y aplicando las tarifas actualizadas por esta Oficina para dichos ejercicios —conforme a las previsiones de actualización establecidas por el IBE—, se presentan en la tabla siguiente, la estimación de los ingresos variables que percibiría el concesionario.

| Ingresos variables<br>en función de la<br>demanda | Año 1<br>2026     | Año 2<br>2027     | Año 3<br>2028     | Año 4<br>2029     | Año 5<br>2030     |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos tarifarios                               | 283.650,21        | 290.741,46        | 298.010,00        | 305.460,25        | 313.096,75        |
| Otros ingresos<br>variables                       | 8.504,46          | 8.717,06          | 8.934,99          | 9.158,36          | 9.387,32          |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>292.154,66</b> | <b>299.458,53</b> | <b>306.944,99</b> | <b>314.618,61</b> | <b>322.484,08</b> |

**Tabla 9. Previsión de ingresos variables (€)**

Totalizando los ingresos por demanda del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **1.535.660,86 euros**, que representan el **64,09%** de los ingresos totales.

- **Otros ingresos fijos**

Estos ingresos corresponden al importe que recibirá el concesionario por el alquiler del espacio existente en las instalaciones y destinado a cafetería y restauración.

La previsión de estos ingresos parte de los datos de 2024 y se actualizan con una tasa del 2,5% anual desde ese año y durante los cinco años de vigencia del contrato:

|                             | Año 1<br>2026 | Año 2<br>2027 | Año 3<br>2028 | Año 4<br>2029 | Año 5<br>2030 | TOTAL            |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Alquiler local restauración | 8.510,06      | 8.722,81      | 8.940,88      | 9.164,41      | 9.393,52      | <b>44.731,68</b> |

**Tabla 10. Previsión ingresos alquiler (€)**

- **Aportación pública monetaria (subvención municipal máxima)**

Según recoge la cláusula 2.3 del PCAP, la aportación pública que contempla abonar la Administración se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión y para garantizar el funcionamiento del equipamiento y los servicios a los usuarios.

La aportación pública a abonar por la Administración se calculará como la diferencia entre los costes ofertados por el contratista (*incluida una partida de costes denominada “beneficio industrial”<sup>12</sup> de un 4% de los ingresos de explotación*) para la operación de los servicios y los ingresos fijos y variables. La aportación pública se liquidará anualmente tras la presentación de las cuentas anuales auditadas al IBE teniendo en cuenta los límites máximos de rentabilidad recogidos en el PCAP.

En la siguiente tabla se muestra la previsión para la aportación pública recogida en el PCAP y que, además tiene el carácter de **máxima**:

| Año 1<br>2026 | Año 2<br>2027 | Año 3<br>2028 | Año 4<br>2029 | Año 5<br>2030 | TOTAL             |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 151.810,17    | 166.709,47    | 167.339,73    | 168.096,08    | 165.388,18    | <b>819.343,63</b> |

**Tabla 11. Aportación pública máxima prevista en pliegos (€)**

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:

| Ingresos                                             | Año 1<br>2026 | Año 2<br>2027 | Año 3<br>2028 | Año 4<br>2029 | Año 5<br>2030 | TOTAL               |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Ingresos variables en función de la demanda          | 292.154,66    | 299.458,53    | 306.944,99    | 314.618,61    | 322.484,08    | <b>1.535.660,86</b> |
| Ingresos fijos (alquiler restaurante)                | 8.510,06      | 8.722,81      | 8.940,88      | 9.164,41      | 9.393,52      | <b>44.731,68</b>    |
| Aportación pública (subvención)                      | 151.810,17    | 166.709,47    | 167.339,73    | 168.096,08    | 165.388,18    | <b>819.343,63</b>   |
| Ajuste de la aportación pública máxima <sup>13</sup> | 0,00          | -143,08       | 0,00          | -3.550,00     | 0,00          | <b>-3.693,08</b>    |
| <b>TOTAL</b>                                         | 452.474,89    | 474.747,73    | 483.225,60    | 488.329,10    | 497.265,78    | <b>2.396.043,09</b> |

**Tabla 12. 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.

<sup>12</sup> Cómo más adelante se detallará, uno de los ajustes realizados por esta Oficina es la eliminación de esta partida de la estructura de costes, a los efectos del análisis realizado.

<sup>13</sup> Corrección a la aportación pública máxima prevista por el IBE como consecuencia de los ajustes realizados por esta Oficina al escenario base planteado por la Administración y con el objetivo de **no superar el 4% de rentabilidad operativa neta anual** previsto en los pliegos.

### 3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada. Se prevé una inversión mínima de 17.245,81 euros a cargo del futuro concesionario con el fin de mejorar las instalaciones de la escuela de hípica, que se desglosa en:

| Elemento                  | Unidades | Precio unitario | Total            |
|---------------------------|----------|-----------------|------------------|
| Monturas de caballo       | 17       | 504,05          | 8.568,84         |
| Monturas de poni          | 5        | 322,31          | 1.611,57         |
| Cincha                    | 4        | 24,38           | 97,52            |
| Bridas caballo            | 12       | 16,55           | 198,55           |
| Bridas poni               | 2        | 12,78           | 25,55            |
| Salva cruces              | 12       | 43,31           | 519,77           |
| Sudadera poni             | 5        | 20,65           | 103,26           |
| Copa de cuadra de caballo | 4        | 10,17           | 40,66            |
| Copa de cuadra de poni    | 3        | 10,17           | 30,50            |
| Protectores de caballo    | 16       | 49,59           | 793,39           |
| Protectores de poni       | 6        | 49,59           | 297,52           |
| Tractor                   | 1        | 4.958,68        | 4.958,68         |
| <b>TOTAL</b>              |          |                 | <b>17.245,81</b> |

**Tabla 13. Inversiones previstas (€)**

Las inversiones que deberá asumir el concesionario se ejecutan en el inicio de la concesión amortizándose linealmente en los cinco años que dura la vigencia del contrato de concesión

### 4. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio.

La Administración parte de los datos facilitados por el actual gestor del servicio para el dimensionamiento de la plantilla y que se detalla en el apartado 4.2.1 del Estudio de viabilidad.

En relación con las retribuciones del personal, es de aplicación el “*Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio (código de convenio núm. 79001905012002)*”. La Administración parte de las tablas

salariales del año 2025 para las categorías previstas a la cuales se les aplica las cuotas de seguridad social correspondientes, actualizando dichos importes un 3% anual.

Finalmente, en aplicación del citado convenio colectivo, el adjudicatario deberá subrogar al personal que actualmente está prestando el servicio en las instalaciones objeto del contrato que cumplan las condiciones recogidas en dicho convenio colectivo y que se encuentra incluido en las previsiones de gastos de personal<sup>14</sup> incluido en el estudio de viabilidad:

| Gastos de personal       | Año 1<br>2026 | Año 2<br>2027 | Año 3<br>2028 | Año 4<br>2029 | Año 5<br>2030 | TOTAL               |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Sueldos y salarios       | 168.998,05    | 174.067,99    | 179.290,02    | 184.668,71    | 190.208,78    | <b>897.233,55</b>   |
| Cuotas S. Social (33,4%) | 56.445,35     | 58.138,71     | 59.882,87     | 61.679,35     | 63.529,73     | <b>299.676,01</b>   |
| TOTAL                    | 225.443,40    | 232.206,70    | 239.172,89    | 246.348,06    | 253.738,51    | <b>1.196.909,56</b> |

**Tabla 14. Costes de personal (€)**

Los costes de personal se estiman en 1.196.909,56 euros para la duración total de la concesión, lo cual supone un **52,03%** del total de costes concesionales.

- **Otros gastos de naturaleza fija.** Dentro de esta categoría, la Administración contratante incluye gastos exteriores que engloban los gastos de contratación de servicios profesionales (perfeccionamiento hípico, vigilancia, PRL, gestión y web, entre otros), alquiler de módulos, pago de tributos y el pago de los suministros.

Las estimaciones de costes de naturaleza fija parten de los datos de 2023 actualizados anualmente con una tasa del 2,5%, con la excepción de los gastos de agua y luz que parten de la previsión de 2025 y de los gastos generales de naturaleza fija que corresponden a un 3% de los ingresos fijos por el alquiler del restaurante.

En la siguiente tabla se pueden consultar los “*Otros costes de naturaleza fija*” previstos por la Administración:

<sup>14</sup> Según recoge la respuesta incluida en el documento “*Respuesta a req. 30-2025*” remitido a esta Oficina el 10 de julio de 2025.

| Otros gastos fijos                                 | Año 1<br>2026    | Año 2<br>2027    | Año 3<br>2028    | Año 4<br>2029    | Año 5<br>2030           | TOTAL             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| IBI y tasas                                        | 5.232,72         | 5.363,54         | 5.497,63         | 5.635,07         | 5.775,94                | <b>27.504,89</b>  |
| Teléfono                                           | 253,35           | 259,68           | 266,18           | 272,83           | 279,65                  | <b>1.331,69</b>   |
| Combustible                                        | 291,47           | 298,76           | 306,23           | 313,88           | 321,73                  | <b>1.532,07</b>   |
| Wifi                                               | 641,14           | 657,17           | 673,60           | 690,44           | 707,70                  | <b>3.370,03</b>   |
| Alarma                                             | 470,27           | 482,02           | 494,07           | 506,43           | 519,09                  | <b>2.471,88</b>   |
| Primas de seguros                                  | 5.150,27         | 5.279,03         | 5.411,01         | 5.546,28         | 5.684,94                | <b>27.071,52</b>  |
| Vigilancia                                         | 1.252,06         | 1.283,36         | 1.315,44         | 1.348,33         | 1.382,04                | <b>6.581,23</b>   |
| Prevención de riesgos laborales                    | 695,15           | 712,53           | 730,35           | 748,61           | 767,32                  | <b>3.653,96</b>   |
| Perfeccionamiento Hípica                           | 15.178,45        | 15.557,91        | 15.946,86        | 16.345,53        | 16.754,17               | <b>79.782,92</b>  |
| Servicios musicales                                | 603,06           | 618,14           | 633,59           | 649,43           | 665,66                  | <b>3.169,87</b>   |
| Gestoría                                           | 8.606,17         | 8.821,32         | 9.041,86         | 9.267,90         | 9.499,60                | <b>45.236,86</b>  |
| Registro Mercantil                                 | 569,27           | 583,50           | 598,09           | 613,04           | 628,36                  | <b>2.992,25</b>   |
| Protección de datos                                | 726,90           | 745,07           | 763,70           | 782,79           | 802,36                  | <b>3.820,83</b>   |
| Mantenimiento Web / app                            | 2.516,47         | 2.579,38         | 2.643,86         | 2.709,96         | 2.777,71                | <b>13.227,38</b>  |
| Alquiler de módulos                                | 3.803,15         | 3.898,23         | 3.995,68         | 4.095,57         | 4.197,96                | <b>19.990,59</b>  |
| Agua                                               | 1.197,80         | 1.227,75         | 1.258,44         | 1.289,90         | 1.322,15                | <b>6.296,06</b>   |
| Luz                                                | 15.012,08        | 15.387,38        | 15.772,06        | 16.166,37        | 16.570,53               | <b>78.908,41</b>  |
| Caballos activos                                   | 10.800,00        | 10.800,00        | 10.800,00        | 10.800,00        | 10.800,00 <sup>15</sup> | <b>54.000,00</b>  |
| Caballos retirados                                 | 21.600,00        | 18.000,00        | 14.400,00        | 7.200,00         | 7.200,00 <sup>16</sup>  | <b>68.400,00</b>  |
| Gastos grales fijos (3% del alquiler restauración) | 255,30           | 261,68           | 268,23           | 274,93           | 281,81                  | <b>1.341,95</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>94.855,08</b> | <b>92.816,45</b> | <b>90.816,86</b> | <b>85.257,28</b> | <b>86.938,72</b>        | <b>450.684,39</b> |

**Tabla 15. Otros gastos fijos (€)**

Esta partida se estima en **450.684,39** euros para el total de la concesión, lo que supone un **19,59%** del total de costes.

- **Gastos de naturaleza variable.** Dentro de esta categoría, la Administración contratante engloba los gastos de compra de mercaderías, aprovisionamientos, reparaciones y conservación, servicios profesionales vinculado a los caballos, transportes, entre otros.

<sup>15</sup> Al no disponer del importe de esta partida de gastos en el año 2030 en la previsión del IBE, esta Oficina ha considerado mantener la misma cifra que en los años anteriores.

<sup>16</sup> Al no disponer del importe de esta partida de gastos en el año 2030 en la previsión del IBE, esta Oficina ha considerado mantener la misma cifra que en los años anteriores.

La estimación de la evolución de estas partidas de gasto a lo largo del periodo de concesión se ha realizado aplicando, para cada una de ellas, la **ratio mínima distinta de cero** observada entre los ejercicios 2022 y 2023 y que representa la **relación entre cada partida de gasto y los ingresos de explotación**. A partir de ahí, se proyecta dicha ratio sobre los ingresos de explotación previstos para cada año de la concesión. Las ratios utilizadas para cada una de las subpartidas mencionadas pueden consultarse en el apartado 4.3.2 del Estudio de Viabilidad.

En la siguiente tabla se pueden consultar los costes de naturaleza variable previstos por la Administración:

| Gastos variables                  | Ratio sobre ingresos de explotación                | Año 1 2026        | Año 2 2027        | Año 3 2028        | Año 4 2029        | Año 5 2030        | TOTAL             |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Compras de mercaderías            | <b>1,82%</b>                                       | 5.472,10          | 5.608,90          | 5.749,12          | 5.892,85          | 6.040,17          | <b>28.763,14</b>  |
| Compra cabezales y otros enseres  | <b>0,40%</b>                                       | 1.202,66          | 1.232,73          | 1.263,54          | 1.295,13          | 1.327,51          | <b>6.321,57</b>   |
| Otros aprovisionamientos          | <b>0,10%</b>                                       | 300,66            | 308,18            | 315,89            | 323,78            | 331,88            | <b>1.580,39</b>   |
| Pienso                            | <b>2,08%</b>                                       | 6.253,83          | 6.410,17          | 6.570,43          | 6.734,69          | 6.903,05          | <b>32.872,16</b>  |
| Heno y forraje                    | <b>12,19%</b>                                      | 36.651,03         | 37.567,31         | 38.506,49         | 39.469,15         | 40.455,88         | <b>192.649,85</b> |
| Viruta y pelets                   | <b>2,01%</b>                                       | 6.043,36          | 6.194,44          | 6.349,31          | 6.508,04          | 6.670,74          | <b>31.765,89</b>  |
| Paja                              | <b>1,02%</b>                                       | 3.066,78          | 3.143,45          | 3.222,04          | 3.302,59          | 3.385,15          | <b>16.120,00</b>  |
| Camisetas, polos, chaquetas       | <b>0,15%</b>                                       | 451,00            | 462,27            | 473,83            | 485,67            | 497,82            | <b>2.370,59</b>   |
| Productos, medicamentos farmacia  | <b>0,05%</b>                                       | 150,33            | 154,09            | 157,94            | 161,89            | 165,94            | <b>790,20</b>     |
| Ferretería                        | <b>0,04%</b>                                       | 120,27            | 123,27            | 126,35            | 129,51            | 132,75            | <b>632,16</b>     |
| Material de oficina               | <b>0,09%</b>                                       | 270,60            | 277,36            | 284,30            | 291,40            | 298,69            | <b>1.422,35</b>   |
| Reparaciones y conservación       | <b>0,18%</b>                                       | 541,20            | 554,73            | 568,59            | 582,81            | 597,38            | <b>2.844,71</b>   |
| Mantenimiento                     | <b>0,01%</b>                                       | 30,07             | 30,82             | 31,59             | 32,38             | 33,19             | <b>158,04</b>     |
| Desinfección covid                | <b>0,16%</b>                                       | 481,06            | 493,09            | 505,42            | 518,05            | 531,00            | <b>2.528,63</b>   |
| Herrador                          | <b>1,67%</b>                                       | 5.021,10          | 5.146,63          | 5.275,29          | 5.407,18          | 5.542,36          | <b>26.392,56</b>  |
| Veterinario                       | <b>0,78%</b>                                       | 2.345,18          | 2.403,81          | 2.463,91          | 2.525,51          | 2.588,65          | <b>12.327,06</b>  |
| Recogida de estiércol             | <b>8,08%</b>                                       | 24.293,71         | 24.901,05         | 25.523,58         | 26.161,67         | 26.815,71         | <b>127.695,72</b> |
| Asesoramiento concurso            | <b>0,36%</b>                                       | 1.082,39          | 1.109,45          | 1.137,19          | 1.165,62          | 1.194,76          | <b>5.689,41</b>   |
| Hipoterapia                       | <b>0,24%</b>                                       | 721,60            | 739,64            | 758,13            | 777,08            | 796,51            | <b>3.792,94</b>   |
| Manutención de caballos           | <b>0,86%</b>                                       | 2.585,72          | 2.650,36          | 2.716,62          | 2.784,53          | 2.854,15          | <b>13.591,38</b>  |
| Transportes                       | <b>2,63%</b>                                       | 7.907,48          | 8.105,17          | 8.307,80          | 8.515,49          | 8.728,38          | <b>41.564,32</b>  |
| Transporte caballos               | <b>0,23%</b>                                       | 691,53            | 708,82            | 726,54            | 744,70            | 763,32            | <b>3.634,90</b>   |
| Servicios bancarios y similares   | <b>0,60%</b>                                       | 1.803,99          | 1.849,09          | 1.895,32          | 1.942,70          | 1.991,27          | <b>9.482,36</b>   |
| Otros servicios                   | <b>0,24%</b>                                       | 721,60            | 739,64            | 758,13            | 777,08            | 796,51            | <b>3.792,94</b>   |
| Dietas                            | <b>1,63%</b>                                       | 4.900,83          | 5.023,36          | 5.148,94          | 5.277,66          | 5.409,60          | <b>25.760,40</b>  |
| Licencias federativas             | <b>0,20%</b>                                       | 601,33            | 616,36            | 631,77            | 647,57            | 663,76            | <b>3.160,79</b>   |
| Cursos de formación               | <b>0,57%</b>                                       | 1.713,79          | 1.756,63          | 1.800,55          | 1.845,56          | 1.891,70          | <b>9.008,24</b>   |
| <b>Gastos generales variables</b> | <b>3,00%</b><br>(de ingresos vbles de explotación) | 8.764,64          | 8.983,76          | 9.208,35          | 9.438,56          | 9.674,52          | <b>46.069,83</b>  |
| <b>TOTAL</b>                      |                                                    | <b>124.189,83</b> | <b>127.294,57</b> | <b>130.476,94</b> | <b>133.738,86</b> | <b>137.082,33</b> | <b>652.782,52</b> |

**Tabla 16. Gastos de naturaleza variable (€)**

Esta partida de gastos de naturaleza variable se estima en **652.782,52 euros** para el total de la concesión, lo que supone un **28,38%** del total de costes.

- **Gastos generales.** Se consideran como costes indirectos los gastos de estructura por la parte proporcional del personal no directamente relacionado con el servicio a prestar de la futura empresa concesionaria. La Administración los ha estimado como un 3% de los ingresos de explotación.

Esta Oficina ha considerado oportuno dividir estos gastos en dos subpartidas que, a su vez, ya se han **incluido dentro de las partidas de gastos analizadas anteriormente:**

- “*Otros gastos de naturaleza fija*”, como un 3% de la suma de los ingresos fijos de origen privado (*Ingresos del alquiler del restaurante*)
- “*Gastos de naturaleza variable*”, como un 3% de los ingresos de naturaleza variable.
- **Gastos de promoción deportiva,** (Cláusula 5 del PPT), consisten en la aplicación de descuentos sobre las tarifas oficialmente aprobadas, con el objetivo de facilitar la organización o la ejecución de planes, proyectos y actividades de carácter deportivo aprobados por el Ayuntamiento, en el marco de su programación deportiva, y orientados a colectivos y segmentos específicos de la población. La promoción afecta a tres vertientes: aplicación de descuentos, utilización de espacios y organización de programas específicos. La Administración destaca entre las acciones de promoción deportiva la organización del Campus Olimpia y la aplicación de descuentos del 40% para entidades y del 33% para particulares que participan en actividades de hipoterapia.

En el escrito de aclaración de dudas sobre el expediente de fecha 17 de junio de 2025 y recibido en esta Oficina el 19 de junio de 2025, el IBE recoge que los descuentos por promoción deportiva se han tenido en cuenta a la hora de realizar las previsiones de ingresos para los cinco ejercicios incluidas en el estudio de viabilidad.

- **Otros costes.** La Administración ha computado también los costes de financiación del crédito de las inversiones, las amortizaciones y el beneficio industria que como se analizará más adelante, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

En la siguiente tabla se muestra la distribución de los **costes totales** a lo largo de la concesión:

| Gastos                                  | Año 1<br>2026     | Año 2<br>2027     | Año 3 2028        | Año 4<br>2029     | Año 5<br>2030     | TOTAL               | %              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| Gastos de personal<br>(naturaleza fija) | 225.443,40        | 232.206,70        | 239.172,89        | 246.348,06        | 253.738,51        | <b>1.196.909,56</b> | <b>52,03%</b>  |
| Otros gastos de<br>naturaleza fija      | 94.855,08         | 92.816,45         | 90.816,86         | 85.257,28         | 86.938,72         | <b>450.684,39</b>   | <b>19,59%</b>  |
| Gastos de naturaleza<br>variable        | 124.189,83        | 127.294,57        | 130.476,94        | 133.738,86        | 137.082,33        | <b>652.782,52</b>   | <b>28,38%</b>  |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>444.488,30</b> | <b>452.317,72</b> | <b>460.466,69</b> | <b>465.344,20</b> | <b>477.759,56</b> | <b>2.300.376,47</b> | <b>100,00%</b> |

**Tabla 17. Costes totales del concesionario (€)**

En base a todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante, asciende a **2.300.376,47 euros**.

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 estudiar el escenario base que la Administración ha considerado el más probable. Teniendo en cuenta 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.

### **5.1. Escenarios planteados por la Administración**

En el estudio de viabilidad, la Administración presenta un escenario base, como más probable en su ocurrencia, así como otros dos escenarios, uno pesimista y otro optimista.

El **escenario base** planteado se caracteriza por una demanda sin grandes alteraciones sobre la de los años 2021 a 2023 y que se encuentra limitada por la capacidad física de las instalaciones de albergar más caballos.

El análisis de sensibilidad diseñado por la Administración se fundamenta en la optimización de los recursos existentes para aumentar el número de usuarios de las instalaciones teniendo en cuenta el incremento del número clubes hípicas y el auge de la hipoterapia en Cataluña.

Para el **escenario optimista**, la Administración ha partido de los valores máximos de usuarios del histórico 2021-2023 junto con un incremento anual del 5% por las ventas de material y concursos y, para el **escenario pesimista**, los valores de usuarios mínimos del histórico 2021-2023 junto con un decrecimiento anual del 5% por las ventas de material y concursos. La Administración concluye que, para el primer caso, al incrementarse el beneficio del concesionario, la

aportación pública se reduciría para mantener el equilibrio del proyecto concesional dentro del límite máximo recogido en los pliegos (4% de rentabilidad operativa neta). En el segundo caso, como los ingresos bajan y la aportación pública se mantiene constante en su máximo, el beneficio de contratista se reduciría hasta llegar a términos negativos.

## 5.2. 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 5 años, sin posibilidad de prórroga.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé un importe mínimo de inversiones en inmovilizado por parte del concesionario destinada a la mejora de las instalaciones de la escuela hípica.
- 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 considerando los últimos años del histórico de demanda, teniendo en cuenta que las instalaciones están funcionando al 100% de su capacidad en relación con el número de caballos y la única posibilidad de crecimiento **es optimizando los recursos disponibles para alcanzar la máxima ocupación en todas las actividades que no impliquen incrementar el número de caballos**.
- El PCAP no contempla la revisión de precios, sin embargo se prevé la actualización de tarifas o precios unitarios a abonar por los usuarios que aprobará el Ayuntamiento a propuesta del concesionario. El IBE estima un incremento anual de tarifas de un 2,4% para el año 2025 y de un 2,5% para el resto de las anualidades.
- El proyecto económico-financiero contempla una partida de costes del 4% de los ingresos de explotación denominada "Beneficio del contratista".

La aportación pública monetaria se configura como una compensación pública que se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión y que incluye dos límites anuales. Por una parte, el PCAP establece un importe máximo anual fijado en el presupuesto base de licitación aprobado por el Ayuntamiento que, además, es susceptible de ser reducido por los licitadores en sus ofertas. Por otra parte, el PCAP también **limita la rentabilidad operativa anual a un máximo de un 4% respecto a la**

**totalidad de los ingresos** y, en caso de superarse, reduciría la aportación pública hasta lograr el objetivo de rentabilidad indicado.

- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan aproximadamente la mitad del total de costes concesionales
- La previsión de incremento de costes fijos se actualiza en función de distintos índices contemplados para cada categoría y el incremento de costes variables se basan en las previsiones mencionadas anteriormente en relación con los ingresos (ratios).

### 5.3. 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:

- Teniendo en cuenta la previsión de inicio del contrato de concesión para el 1 de enero de 2026 recogida en el PCAP, esta Oficina ha considerado adaptar el periodo de las previsiones económico-financiera incluidas en el estudio de viabilidad del periodo 2025 a 2029 al periodo 2026 a 2030.

Para realizar este ajuste se han considerados las mismas hipótesis de actualización de importes recogidas en el escenario base planteado por la Administración y partiendo de los mismos datos de origen:

- Mantenimiento de la demanda prevista.
- Actualización anual de los ingresos variables: 2,5%
- Actualización anual de los ingresos fijos: para el alquiler del restaurante se prevé un 2,5% y para la aportación pública, se traslada el PBL previsto para el periodo 2025-2029 al periodo 2026-30 manteniendo los mismos importes, ya que son los importes máximos aprobados para el expediente objeto del contrato.
- Actualización anual de costes variables: 2,5%
- Actualización anual de costes fijos: 2,5%. Con las siguientes excepciones:
  - Caballos activos: para el año 2030 se ha mantenido el mismo coste que en año anteriores, 10.800,00 euros
  - Caballos retirados: para el año 2030 se mantenido el mismo coste previsto que para 2029, es decir, 7.200 euros.
- Se han considerado de naturaleza fija, por una parte, los gastos de personal y, por otra, los ingresos correspondientes a la aportación pública, aunque

estos últimos puedan ser reducidos si la rentabilidad operativa neta anual superase el límite máximo del 4%.

- La partida de gastos generales, al estar referenciada a los ingresos de explotación (3%), se ha dividido en gastos generales de naturaleza variable y gastos generales de naturaleza fija.
- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, no se han tenido en cuenta en el proyecto económico-financiero ajustado las partidas de costes denominadas “Beneficio del contratista” y “Amortización deudas financieras”
- Tras aplicar las hipótesis indicadas anteriormente se ha hecho necesario reducir la aportación pública en alguna de las anualidades del contrato para no sobrepasar el **límite máximo del 4% de rentabilidad operativa neta anual** recogido en el PCAP.

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<sup>17</sup> que se resumen en las siguientes tablas y cuyo detalle<sup>18</sup> puede consultarse en el Anexo II:

| TOTAL     |                                         | Año 1<br>2026 | Año 2<br>2027 | Año 3<br>2028 | Año 4<br>2029 | Año 5<br>2030 |
|-----------|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 78.420,82 | Resultado oper. neto                    | 4.537,43      | 18.980,85     | 19.309,75     | 19.535,73     | 16.057,05     |
| 3,27%     | Rentabilidad Operativa Neta (RON) anual | 1,00%         | 4,00%         | 4,00%         | 4,00%         | 3,23%         |

Tabla 18. Resultados del Escenario base ajustado

En los años 2º y 4º esta Oficina ha tenido que reducir la aportación pública municipal porque se superaba el límite máximo del 4% de rentabilidad operativa neta anual en las dichas anualidades (Cláusulas 2 y 16 del PCAP).

#### 5.4. 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 (RON) del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

<sup>17</sup> La tasa de descuento aplicada para su cálculo se determina en el apartado siguiente de este informe.

<sup>18</sup> Para el análisis se ha tenido en cuentas la Rentabilidad Operativa Neta y el Resultado Operativo Neto, en lugar de la TIR y el VAN, dada la escasa importancia de las inversiones, que son recuperadas en el primer año del contrato.

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 sobre el escenario base ajustado llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda de usuarios del 9,10%**<sup>19</sup>.

En la siguiente tabla se puede observar la demanda de usuarios mensuales en el escenario base y los usuarios<sup>20</sup> mensuales del punto muerto:

|                                                | Previsión demanda usuarios Escenario base | %             | Previsión demanda usuarios Punto muerto |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Abonados y clases particulares                 | 239                                       | -9,10%        | 217                                     |
| Hipoterapia/Equinoterapia                      | 46                                        | -9,10%        | 42                                      |
| Formación GMNTL                                | 20                                        | -9,10%        | 18                                      |
| Casal/Campus                                   | 206                                       | -9,10%        | 187                                     |
| Ingresos por venta de material y concursos (€) | <b>44.702,19</b>                          | <b>-9,10%</b> | <b>40.636,33</b>                        |

**Tabla 19. Comparación demanda escenarios base y escenario punto muerto**

|                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| <b>250,26</b>    | <b>RESULTADO OPERATIVO NETO (€)</b>      |
| <b>0,01%</b>     | <b>RENTABILIDAD OPERATIVA NETA (RON)</b> |
| <b>-3.230,42</b> | <b>VAN</b>                               |
| <b>0,33%</b>     | <b>TIR</b>                               |

**Tabla 20. Resultado económico con inversión**

## 5.5. 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 ajustado por esta Oficina y del escenario punto muerto indicados en los subapartados anteriores.

Asimismo, se han incluido en este análisis de sensibilidad de la rentabilidad dos nuevos escenarios con efectos meramente ilustrativos, es decir un escenario de punto muerto con una VAN del proyecto concesional con valor cero y un escenario optimista<sup>21</sup> con un incremento de 10% de los usuarios previstos en el escenario base.

<sup>19</sup> También se incluye una reducción total del 9,1% de la previsión de ingresos correspondientes a la “venta de material y de concursos” por no disponer del dato concreto de unidades vendidas.

<sup>20</sup> La cifra de usuarios mensuales está redondeada a números enteros.

<sup>21</sup> El escenario optimista utilizado en este apartado debe entenderse con ciertas cautelas ya que en el estudio de viabilidad se recoge que las posibilidades de crecimiento de las instalaciones se

En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros<sup>22</sup> que se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

|                                   | Demanda usuarios               | Demanda usuarios | Ingresos demanda                    | Demanda usuarios | Demanda usuarios |                         |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Escenarios                        | Abonados y clases particulares | Hipoterapia      | Ing. venta material y concursos (€) | Formación        | Campus/Casals    | Variación de la demanda |
| Esc. Punto muerto (RON=0)         | 217                            | 42               | 40.636,33                           | 18               | 187              | -9.10%                  |
| Esc. Punto muerto (VAN=0)         | 218                            | 42               | 40.823,17                           | 18               | 188              | -8,68%                  |
| <b>Escenario Base ajustado</b>    | <b>239</b>                     | <b>46</b>        | <b>44.702,19</b>                    | <b>20</b>        | <b>206</b>       | <b>0%</b>               |
| Esc. Optimista (*) (+10% demanda) | 263                            | 51               | 49.172,41                           | 22               | 227              | +10%                    |

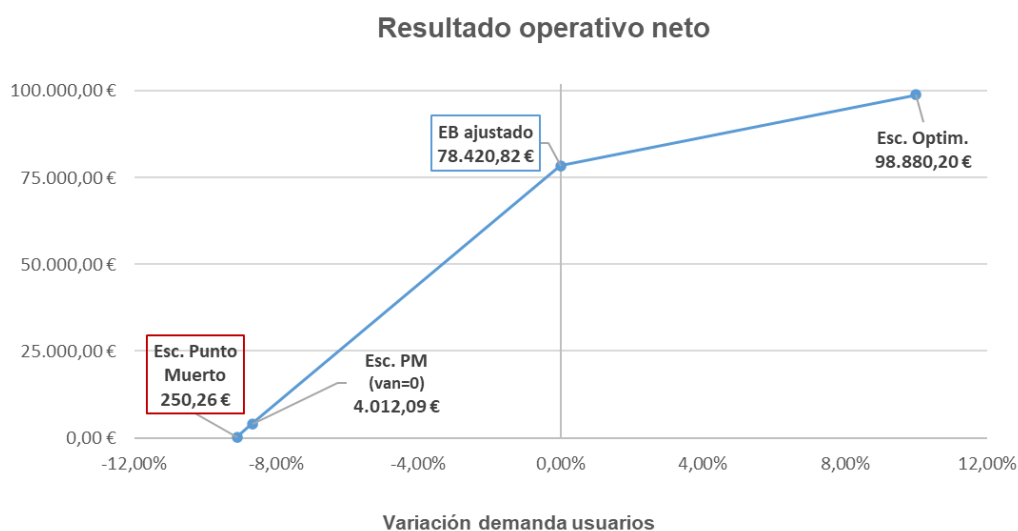
**Tabla 21. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad (1/2)**

| Escenarios                        | Variación de la demanda | Resultado operativo neto | Rentab. Operativa Neta (RON) | TIR           | VAN                |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------|--------------------|
| Esc. Punto muerto (RON=0)         | -9,10%                  | 250,26                   | 0,01%                        | 0,33%         | -3.230,80 €        |
| Esc. Punto muerto (VAN=0)         | -8,68%                  | 4.012,09                 | 0,18%                        | 5,21%         | 0,00 €             |
| <b>Escenario Base ajustado</b>    | <b>0%</b>               | <b>78.420,82</b>         | <b>3,27%</b>                 | <b>85,37%</b> | <b>64.042,26 €</b> |
| Esc. Optimista (*) (+10% demanda) | +10%                    | 98.880,20                | 3.99%                        | 130,26%       | 82.583,07 €        |

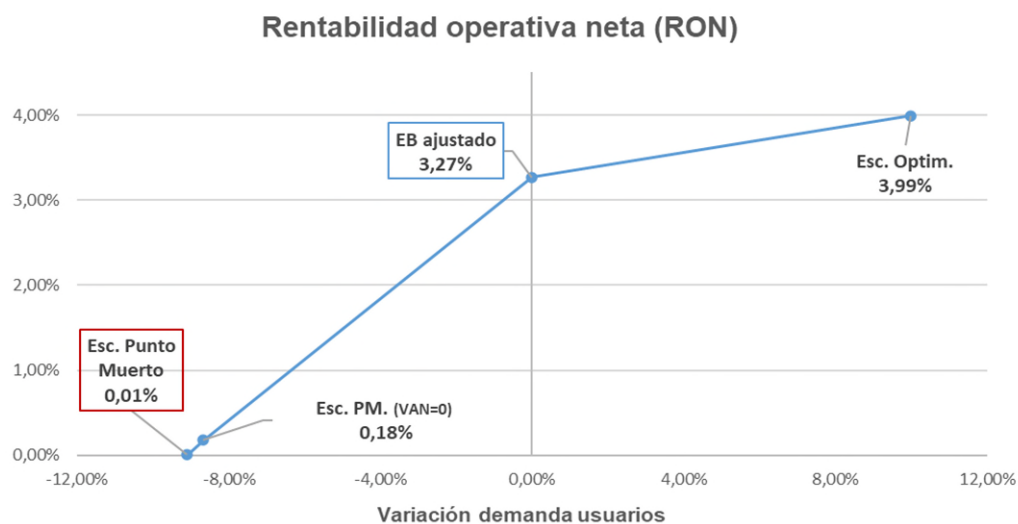
**Tabla 22. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad (2/2)**

encuentran al 100% de su capacidad, en lo referente al número de caballos y a la existencia de lista de espera para acceder a los servicios del centro hípico. Sin embargo, en el escrito de fecha 17 de junio de 2025 y recibido en esta Oficina el 19 de junio, se expresa que “el centro ofrece una amplia variedad de cursos y servicios que pueden desarrollarse con los caballos existentes, y la estrategia planteada en el escenario actual se basa en la optimización de los recursos disponibles con el fin de mantener e incluso ampliar la oferta de servicios”. Por ende, se ha escogido un +10% de la demanda por contraposición equivalente a la bajada del punto muerto por (RON=0) respecto al escenario base ajustado

<sup>22</sup> Aplicando la tasa de descuento que se estudia en el apartado siguiente de este informe.



**Gráfico 1. Sensibilidad del resultado operativo neto ante variaciones en la demanda**



**Gráfico 2. Sensibilidad de la rentabilidad operativa neta ante variaciones en la demanda**

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en el resultado operativo neto y en la rentabilidad operativa neta del proyecto concesional la variación de la demanda de usuarios, en los puntos de mayor significación a juicio de esta Oficina. Asimismo se puede observar que en el escenario optimista analizado se logra la máxima RON contemplada en pliegos.

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 las variaciones que deberían producirse a la baja

en el número de usuarios del servicio para alcanzar el punto muerto del proyecto, **no pueden considerarse que tenga una probabilidad significativa de producirse**, puesto que, caídas de usuarios del tipo “Abonados y de clases particulares” (217 usuarios), que representan el 72,92% de los ingresos variables en función de la demanda, situarían la demanda del servicio en niveles inferiores a los registrados en el año 2021 (225 usuarios), cuando los datos correspondientes a los años 2022, 2023 fueron notablemente superiores a los de 2021.

## 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”.

Como el proyecto concesional analizado en este informe no sobrepasa el periodo de cinco años indicado anteriormente, esta Oficina no entrara a analizar el periodo de recuperación de las inversiones previstas.

Únicamente a efectos informativos se incluye la tasa de descuento que se ha utilizado para los cálculos de los parámetros VAN y TIR:

| Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España) |        |        |        |        |        |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ene-25                                                         | feb-25 | mar-25 | abr-25 | may-25 | jun-25 |
| 3,17                                                           | 3,1    | 3,39   | 3,23   | 3,21   | 3,17   |
| Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)              |        |        |        |        | 5,21%  |

Tabla 23. Cálculo de la tasa de descuento

## 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 subvención, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: la mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable (**64,09%**) en función de la demanda, mientras que los costes son en su mayoría de carácter fijo (**71,62%**).
- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se prevé una inversión mínima de 17.245,81 euros a cargo del futuro concesionario con el fin de mejorar las instalaciones de la escuela de hípica.
- Del **análisis del escenario de punto muerto y del escenario base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de usuarios del **9,10%** sobre el escenario base ajustado el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada. En este sentido, es preciso señalar que la mayor parte de los ingresos variables que percibiría el futuro contratista procederían de las tarifas abonadas por los usuarios. A la vista de los datos históricos se observa que no se ha producido una caída del número

de usuarios de dichos servicios de tales dimensiones en ninguno de los ejercicios disponibles (2021-2023). Además, en el escrito remitido a esta Oficina el 10 de julio, el IBE recoge que la demanda del 2024 ha seguido incrementándose. Por consiguiente, esta Oficina considera muy poco probable que se produzca una disminución de demanda que suponga rentabilidades negativas.

- En relación con la demanda prevista, en las aclaraciones remitidas por el IBE el 19 de junio se señala la existencia de numerosos centros vinculados al sector hípico. Tal como se indica en el Estudio de Viabilidad (EV), dichos centros no representan una competencia directa, ya que están orientados a un segmento de población de alto poder adquisitivo y, además, se encuentran fuera del área de influencia de la Escuela Municipal de Hípica La Foixarda. Por todo lo anterior, se considera poco probable que la demanda de usuarios se sitúe por debajo del punto muerto.

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, considerando los datos históricos de alcanzar una reducción de la demanda suficiente para llegar al punto muerto y por la rentabilidad que obtiene el concesionario en los 5 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.

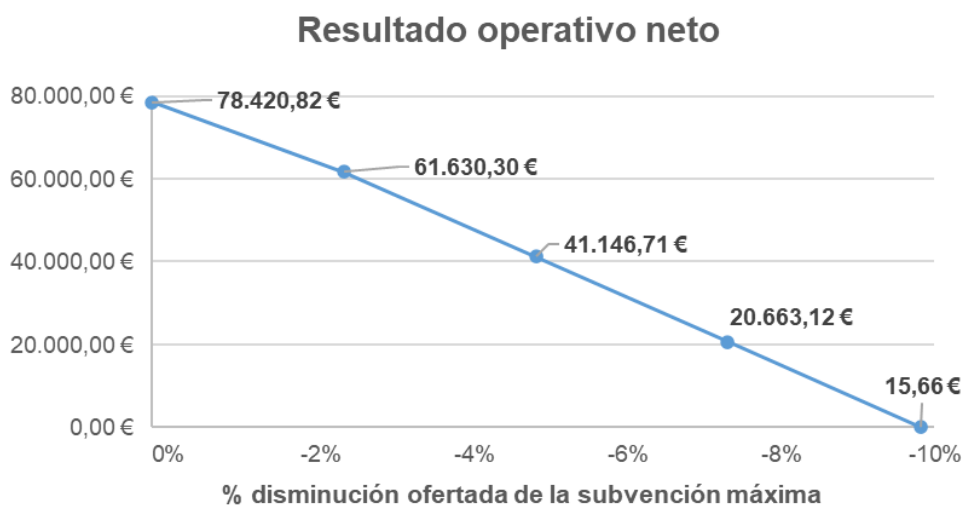
En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la reducción de la subvención máxima prevista por el ayuntamiento (hasta 15 puntos) y el incremento de la inversión en material relacionado con la actividad del centro (hasta 15 puntos

más). Al respecto, se ha analizado el impacto de una reducción de la subvención máxima prevista por el Ayuntamiento, dejando el resto de las variables constantes, incluido el incremento de la inversión en material relacionado con la actividad del centro debido a que el importe previsto para las inversiones es menor al 1% del total de los ingresos previstos en el proyecto concesional y, por tanto, poco representativas.

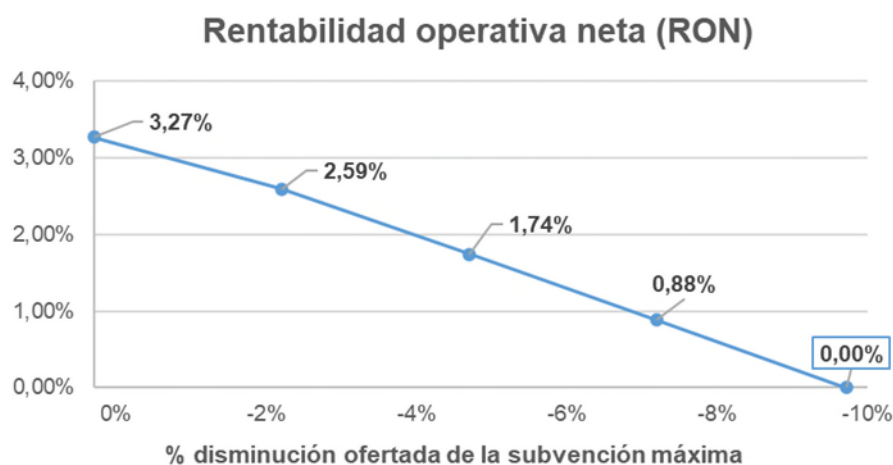
En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la rentabilidad operativa del contratista las posibles bajadas de los precios en las ofertas:

| Reducción subvención máxima ofertada por el licitador | Resultado operativo neto (€) | Rentabilidad operativa neta (RON) del proyecto concesional |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 0%                                                    | 78.420,82                    | 3,27%                                                      |
| -2,5%                                                 | 61.630,30                    | 2,59%                                                      |
| -5%                                                   | 41.146,71                    | 1,74%                                                      |
| -7,5%                                                 | 20.663,12                    | 0,88%                                                      |
| -10,02%                                               | 15,66                        | 0,00%                                                      |

**Tabla 24. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional**



**Gráfico 3. Sostenibilidad del resultado operativo neto**



**Gráfico 4. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta**

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución de la subvención municipal máxima del **10,02%** y manteniendo el resto de variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula, es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada de este criterio de adjudicación superior a dicho porcentaje el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

## V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Institut Barcelona Esports, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión de servicios para la gestión del servicio público de l'Escola Municipal d'Hípica La Foixarda”*, 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.
- No existen objeciones al plazo de 5 años de **duración máxima** prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo previsto en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP.
- 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**.
- 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 cualquier caso, el establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera **aconseja vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas**, atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento

## **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 22 de mayo de 2025:
  - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
  - Memoria explicativa del objeto del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
  - Informe de necesidad e idoneidad del contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de la EMH La Foixarda.
  - 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
  - Petición de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.
  - Decreto de Alcaldía de delegación de la competencia para formular la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación en el presidente del IBE.
2. Documentación adicional facilitada el día 19 de junio de 2025, tras reunión técnica
  - Aclaraciones a dudas planteadas por la ONE
  - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
3. Documentación adicional facilitada el día 10 de julio de 2025
  - Respuesta a requerimiento.

## ANEXO II. ESCENARIO BASE AJUSTADO

|         |               |                              |                  | Año         | Año         | Año         | Año         | Año         |
|---------|---------------|------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| %       | TOTAL         | RENTABILIDAD                 | Antes del inicio | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           |
| 100,00% | 2.396.043,10  | Ingresos Previstos           | 0,00             | 452.474,89  | 474.747,73  | 483.225,60  | 488.329,10  | 497.265,77  |
| 64,09%  | 1.535.660,86  | Ingresos Variables           | 0,00             | 292.154,66  | 299.458,53  | 306.944,99  | 314.618,61  | 322.484,08  |
| 35,91%  | 860.382,24    | Ingresos Fijos               | 0,00             | 160.320,23  | 175.289,21  | 176.280,61  | 173.710,49  | 174.781,70  |
| 100,00% | -2.300.376,48 | Costes Previstos             | 0,00             | -444.488,30 | -452.317,72 | -460.466,69 | -465.344,20 | -477.759,56 |
| 28,38%  | -652.782,52   | Costes Variables             | 0,00             | -124.189,83 | -127.294,57 | -130.476,94 | -133.738,86 | -137.082,33 |
| 71,62%  | -1.647.593,95 | Costes Fijos                 | 0,00             | -320.298,48 | -325.023,15 | -329.989,75 | -331.605,34 | -340.677,23 |
|         | 95.666,63     | Resultado operativo          | 0,00             | 7.986,59    | 22.430,01   | 22.758,91   | 22.984,90   | 19.506,22   |
|         | 3,99%         | Rentabilidad operativa       |                  | 1,77%       | 4,72%       | 4,71%       | 4,71%       | 3,92%       |
|         | -17.245,81    | Amortización                 | 0,00             | -3.449,16   | -3.449,16   | -3.449,16   | -3.449,16   | -3.449,16   |
|         | 78.420,82     | Resultado operativo Neto     | 0,00             | 4.537,43    | 18.980,85   | 19.309,75   | 19.535,73   | 16.057,05   |
|         | 3,27%         | Rentabilidad operativa Neta  |                  | 1,00%       | 4,00%       | 4,00%       | 4,00%       | 3,23%       |
|         | Tasa de Dto.: | 5,17%                        |                  |             |             |             |             |             |
|         | 95.666,63     | Flujos de caja operativos    | 0,00             | 7.986,59    | 22.430,01   | 22.758,91   | 22.984,90   | 19.506,22   |
|         | -17.245,81    | Inversiones                  | -17.245,81       | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
|         | 78.420,82     | Flujos de caja con inversión | -17.245,81       | 7.986,59    | 22.430,01   | 22.758,91   | 22.984,90   | 19.506,22   |
|         | 64.140,22     | Flujos de caja descontados   | -17.245,81       | 7.593,98    | 20.278,96   | 19.564,82   | 18.787,76   | 15.160,51   |
|         |               | Flujos de caja acum. desc.   | -17.245,81       | -9.651,83   | 10.627,13   | 30.191,95   | 48.979,72   | 64.140,22   |