

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25015

**Contrato de concesión del complejo deportivo municipal Pau
Negre-Parc del Migdia con medidas de contratación pública
sostenible**

Institut Barcelona Esports

Julio 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 31/2025

Nº Expediente órgano solicitante: E250035

Tipo de informe: Evaluación básica.

Tipo de contrato: Concesión de servicios.

Objeto: Contrato de concesión de servicios del complejo deportivo municipal Pau Negre – Parc del Migdia con medidas de contratación pública sostenible.

Entidad solicitante: Institut Barcelona Esports

Órgano contratación: Presidente del Institut Barcelona Esports

Fecha solicitud inicial: 22/05/2025

Fecha recepción información complementaria: 02/07/2025 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

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.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3. Objeto del “Contrato de concesión del complejo deportivo municipal Pau Negre - Parc del Migdia con medidas de contratación pública sostenible”	7
4. Elementos económicos del contrato.	8
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
2.1. Calidad de la previsión de demanda	12
2.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	15
3. Estimación de inversiones	19
4. Estimación de costes	20
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	22
5.1. Escenario Base	22
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	23
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	25
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	25
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	27
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	27
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	29
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	32
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	32
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto	33
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	34
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	35

INDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato (€)	9
Tabla 2. Distribución de los ingresos.....	11
Tabla 3. Demanda ajustada estimada para todo el periodo concesional	14
Tabla 4. Datos históricos de demanda 2021-2023.....	14
Tabla 5. Detalle de las tarifas de los distintos servicios a lo largo del periodo concesional	16
Tabla 6. Detalle de los ingresos por prestación del servicio durante el periodo concesional (€).....	17
Tabla 7. Detalle de ingresos por arrendamiento de espacios durante el periodo concesional (€).....	18
Tabla 8. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad de contrato	18
Tabla 9. Ingresos totales del concesionario (€)	19
Tabla 10. Costes totales del concesionario (€).....	22
Tabla 11. Resultados del Escenario Base Ajustado (€)	24
Tabla 12. Resultados del Escenario Punto Muerto	25
Tabla 12. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
Tabla 13. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	30
Tabla 14. Ratio Sector de actividad (CNAE): (R931): Actividades deportivas. Fuente: Central de Balances del Banco de España	33

INDICE GRÁFICOS

Gráfica 1. Sensibilidad de la Rentabilidad operativa neta en los escenarios planteados.....	26
Gráfica 2. Sensibilidad del Resultado operativo neto en los escenarios planteados.....	26
Gráfica 3. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta.....	30
Gráfica 4. Sostenibilidad del resultado operativo neto	30

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 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 del complejo deportivo municipal Pau Negre – Parc del Migdia con medidas de contratación pública sostenible”*, 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 2 y 10 de julio de 2025. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Actualmente se está ejecutando este servicio mediante un contrato de concesión de servicios formalizado el 28 de febrero de 2020.

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

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

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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 2 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 del complejo deportivo municipal Pau Negre - Parc del Migdia con medidas de contratación pública sostenible”

El **objeto** de este contrato es la gestión y explotación del Complejo Deportivo Municipal Pau Negre - Parc del Migdia, ubicado en el Paseo Olímpico de Barcelona.

Las instalaciones cuentan con un campo de hockey sobre hierba, una pista de atletismo y espacio para la práctica de fútbol.

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

- Gestión de espacios para escuelas y población en edad escolar.
- Gestión de espacios para entidades y clubes para la práctica y la competición deportiva.
- Gestión de espacios para el acceso individual a las instalaciones mediante abono o entrada puntual.
- Gestión del alquiler de instalaciones para diversas competiciones.
- Gestión del alquiler de instalaciones para usos no deportivos.
- Oferta de espacios para la organización de actividad física dirigida a diferentes colectivos promovidas por el IBE/Distrito o cualquier otro uso de las instalaciones que el Ayuntamiento considere en función de las características y necesidades del territorio.

Adicionalmente, el concesionario deberá organizar las siguientes actividades deportivas:

- Campus “Olimpia” y otras actividades a desarrollar en periodo vacacional.

- Actividades deportivas en el marco del Plan del Deporte en Edad Escolar.
- Otras actividades deportivas y de ocio inclusivas y específicas para personas con discapacidad.
- Cualquier otra 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 las entidades y clubs usuarios.

Los servicios y actividades mencionadas se realizarán en el horario de apertura del centro que, según lo establecido en el PPT, será de 330 días al año como mínimo y con un horario de apertura de al menos 91 horas semanales.

En cuanto a la duración del contrato, la Administración ha previsto un total de **5 años**, sin posibilidad de prórroga y siendo la fecha estimada de inicio el 1 de enero de 2026.

Por otro lado, a dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV³:

926100000 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

4. Elementos económicos del contrato.

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

1. **Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio**, consistentes en los ingresos a abonar por los usuarios al concesionario por las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de Barcelona para cada tipología de servicio.
2. **Ingresos por arrendamientos** de espacios para actividades deportivas y no deportivas.
3. **Aportación pública monetaria** en forma de subvención a la explotación. Se trata de una aportación pública económica máxima para garantizar el funcionamiento del equipamiento y los servicios a los usuarios. Tal y como se establece en la cláusula 2.3 del PCAP, una vez finalizado el año y entregado el cierre económico del ejercicio, se realizarán los pertinentes reajustes o devoluciones que correspondan.

³ 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.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, ascendería a 280.823,32 euros, si bien en el PCAP no se identifica este importe como PBL, sino como aportación a la explotación.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 1.382.635,45 euros⁴ (IVA no incluido). Dicha cuantía y su desglose se reflejan en el PCAP del siguiente modo:

Año	Valor estimado prestación	VE aportación pública	VE 95% bonificación IBI	TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido)
1	195.918,59	52.513,76	14.265,18	262.697,53
2	200.877,49	54.306,12	14.265,18	269.448,79
3	205.968,86	56.128,30	14.265,18	276.362,34
4	211.185,77	57.988,84	14.265,18	283.439,79
5	216.535,52	59.886,30	14.265,18	290.687,00
TOTAL	1.030.486,23	280.823,32	71.325,90	1.382.635,45

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

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

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

⁴ 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.

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 Institut de Barcelona Esports.

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe⁵.

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.

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁵ 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 continuación⁶.

- El estudio de viabilidad económica aportado recoge que la concesión está planteada con inversión asociada, que deberá alcanzar, como mínimo, la cuantía de 25.000 euros y estará destinada a la mejora de las instalaciones del centro. La inversión a ejecutar se destinará principalmente a una o más de las siguientes actuaciones:
 - Instalación de un clorador automático en el campo Parc del Migdia.
 - Instalación de un clorador automático en el campo Pau Negre.
 - Suministro de nuevas porterías de hockey.

El detalle de las inversiones se analizará en el apartado 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, los ingresos variables en función de la demanda representan el 68,96% del total, procedentes del abono por parte de los usuarios de las correspondientes tarifas. El resto constituyen los ingresos fijos, que suponen el 31,04%, procedentes de la aportación pública realizada por el Ayuntamiento así como del alquiler de espacios.

Ingresos	Peso
Variables en función de la demanda	68,96%
Aportación pública monetaria	21,67%
Otros ingresos fijos	9,37%
TOTAL	100,00%

Tabla 2. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, la totalidad de estos tienen la naturaleza de fijos, siendo el componente económico fundamental de la estructura de

⁶ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

costes, los gastos de personal que representan el 61,15% del total de costes concesionales.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, **los ingresos** del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio, mientras que **los costes** se consideran en su totalidad fijos, con un gran peso del que proviene del personal, como componente económico fundamental de la estructura de costes.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

En este aspecto, conviene hacer las siguientes consideraciones previas:

- La Administración ha llevado a cabo un estudio de mercado de la zona de influencia de la instalación deportiva, considerando la demografía del distrito, el índice de práctica deportiva en la ciudad de Barcelona, el uso de las instalaciones deportivas por cada distrito, así como los principales clubes federados de hockey sobre hierba de la ciudad, entre otros.
- Según los resultados del estudio, la demanda potencial de las instalaciones para la práctica del hockey sobre hierba en la ciudad de Barcelona alcanza la cifra de 683 usuarios/as. De acuerdo con los datos proporcionados por el actual gestor de las instalaciones, el número de usuarios actuales de esta modalidad en el centro es de 575, lo que supone que estas instalaciones ya están absorbiendo el 84% de la demanda potencial de la ciudad de Barcelona.
- En cuanto al resto de modalidades deportivas que se pueden practicar en las instalaciones, como el atletismo y el fútbol, de acuerdo con lo indicado en el estudio de viabilidad del proyecto, actualmente el número de usuarios del centro es poco relevante.
- Según la información facilitada por el gestor actual de las instalaciones en el estudio de viabilidad, el 89% de los ingresos del centro deportivo corresponden a los clientes habituales del centro deportivo municipal. El resto de los ingresos corresponden a contrataciones esporádicas de las instalaciones para la práctica deportiva.
- En términos de ocupación de las instalaciones, el centro cuenta con una ocupación elevada en la franja horaria de tarde entre semana, siendo menor durante el horario de mañana.

A partir de lo anterior, la Administración ha efectuado una previsión de demanda distinguiendo por actividad deportiva y tipo de usuario. En cuanto a las **actividades deportivas** que se desarrollan en el centro se encuentran:

- Entrenamientos y competiciones de hockey sobre hierba.
- Entrenamientos en la pista de atletismo.
- Actividades del campus de verano.

Con respecto al tipo de **usuario** de las instalaciones, la Administración distingue los siguientes:

- Usuario habitual. Los clientes habituales del centro deportivo considerados en las previsiones de demanda son:
 - F.C. Barcelona - sección hockey sobre hierba.
 - Catalonia Hockey Club.
 - U.B. Catalonia – Secció Eixample.
 - Escuela de ESO y bachillerato.
- Usuario esporádico. Son considerados como tales los practicantes particulares de atletismo, los usuarios del campus de verano, las empresas dedicadas a la preparación física de opositores y los incluidos en las actividades deportivas desarrolladas puntualmente por un organismo público.

Adicionalmente a la referida clasificación de usuarios, la Administración distingue también entre usuarios adultos y menores de edad.

Con respecto a la estimación de demanda del contrato objeto de análisis, según se recoge en el estudio de viabilidad proporcionado, las previsiones efectuadas por el Ayuntamiento son las siguientes:

- Usuarios habituales: mantenimiento de los clientes habituales de clubes federados de hockey sobre hierba, escuela de fútbol y escuela de primaria y secundaria, con la aplicación de los usos horarios informados por el gestor actual de las instalaciones durante el ejercicio 2024.
- Usuarios esporádicos: crecimiento anual de un 1% de los usuarios particulares de atletismo y de los niños del campus de verano a partir de los datos del ejercicio 2023.

Tras analizar la documentación proporcionada por la Administración, se observa que para la estimación de los usuarios de atletismo y campus de verano, se toma como base los datos de 2023 incrementados un 1% anual para dos anualidades. Por consiguiente, esta Oficina ha procedido a ajustar la estimación de demanda de los usuarios particulares de atletismo y campus de verano, actualizando la misma a la fecha prevista de inicio del contrato (enero 2026).

En la tabla mostrada a continuación se detalla la demanda estimada ajustada por esta Oficina para los 5 años de duración prevista:

Tipo de servicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Usuarios habituales-Campo de césped						
Escuelas y entidades (horas anuales)	288	288	288	288	288	1.440
Competiciones infantiles (horas anuales)	396	396	396	396	396	1.980
Competiciones adulto (horas anuales)	252	252	252	252	252	1.260
Entrenamiento infantil (horas anuales)	828	828	828	828	828	4.140
Entrenamiento adulto (horas anuales)	756	756	756	756	756	3.780
Iluminación 100% campo (horas anuales)	576	576	576	576	576	2.880
Iluminación 50% campo (horas anuales)	552	552	552	552	552	2.760
Usuarios habituales-Pista atletismo						
Entrenamiento infantil (horas anuales)	108	108	108	108	108	540
Usuarios esporádicos						
Entrada puntual atletismo (usuarios)	293	296	299	302	305	1.495
Campus de verano (usuarios)	41	42	43	44	45	215

Tabla 3. Demanda ajustada estimada para todo el periodo concesional

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó los datos reales de demanda disponibles a la fecha⁷, la información se muestra en la siguiente tabla:

Tipo de servicio	2021	2022	2023
Usuarios habituales-Campo de césped			
Entrenamiento escuelas y entidades campo hierba	268	288	288
Competición hockey hierba infantil	375	396	396
Competición hockey hierba adultos	232	252	252
Entrenamientos hockey hierba infantil	767	828	828
Entrenamientos hockey hierba adultos	701	756	756
Iluminación 100%	548	576	576
Iluminación 50%	521	552	552
Usuarios habituales-Pista atletismo			
Entrenamiento escuela: pista de atletismo	170	180	180
Usuarios esporádicos			
Entrada puntual atletismo (usuarios)	120	271	284
Campus de verano (usuarios)	151	188	42

Tabla 4. Datos históricos de demanda 2021-2023

⁷ En relación con los datos registrados en los años 2024 y 2025, en su respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 2 de julio de 2025, la Administración indica: “Consideramos que proporcionar unos datos provisionales del ejercicio 2024 y que no están auditados, podría provocar que el análisis de la ONE no fuera riguroso. Del ejercicio 2025 no se puede facilitar ningún dato por el mismo motivo que el expuesto anteriormente.”

Como puede observarse, la demanda prevista para el primer año de contrato se encuentra, en términos generales, en línea con los datos registrados en el ejercicio 2023, encontrándose la principal desviación en lo relativo a los entrenamientos de escuelas en la pista de atletismo. En este sentido, según se recoge en el estudio de viabilidad, el uso de la pista de atletismo es actualmente poco relevante, no encontrándose la misma en buen estado. Dado que se trata de una partida de ingresos cuyo peso en la estructura de ingresos prevista en el modelo concesional resulta poco significativo⁸, esta Oficina asume las estimaciones efectuadas por la Administración.

Por otro lado, según la respuesta recibida al requerimiento de información adicional en fecha 2 de julio de 2025, la Administración señala que el año 2021 se vio afectado por la vigencia de algunas de las restricciones a la práctica deportiva impuestas por las autoridades derivadas de la pandemia de la Covid-19. Asimismo, y en lo concerniente a los clientes habituales de hockey, en 2022 se desarrollaron actividades deportivas especiales que aumentaron la facturación en dicho año pero que no presentan carácter recurrente.

Por último, y en relación con el servicio de campus, se indica que al tratarse de un recinto al aire libre que permitía guardar las distancias de seguridad, durante los ejercicios 2021 y 2022 se acogieron más grupos de niños, como consecuencia de los efectos de la pandemia de la Covid-19.

Como conclusión del análisis realizado, se considera suficiente la información aportada por la Administración para efectuar el estudio de la demanda, procediéndose a incorporar por parte de esta Oficina los ajustes que han sido señalados.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios y aprobadas previamente por la Administración.

Para la estimación de las tarifas de los diferentes servicios la Administración ha tomado como base las tarifas aprobadas para el ejercicio 2025 recogidas en el Anexo 4 del PCAP, de conformidad con la correspondiente ordenanza que regula los precios públicos de las instalaciones deportivas municipales

⁸ La partida “Usuarios particulares de atletismo” supone en el Escenario Base Ajustado un 0,67% de los ingresos totales.

de Barcelona para el año 2025, incrementadas un 2,5% para la primera anualidad de contrato.

En el caso del campus de verano, para su estimación la Administración se ha basado en el precio medio registrado en 2023, actualizándolo un 2,5% para 2024 y un 2,4% para 2025. Dado que la fecha prevista de inicio del contrato se sitúa en enero de 2026, esta Oficina ha procedido a actualizar dicho precio un 2,5% para la primera anualidad de contrato, ya que, por otra parte, en cuanto a la **evolución** esperada de los precios durante los 5 años de contrato, el IBE ha estimado un incremento anual del 2,5%.

El detalle de estas tarifas resultantes para cada tipo de servicio se muestra en la siguiente tabla:

Tipo de servicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Campo de césped					
Escuelas y entidades	34,20	35,06	35,94	36,84	37,76
Competiciones infantiles	80,12	82,12	84,17	86,27	88,43
Competiciones adultos	183,76	188,35	193,06	197,89	202,84
Entrenamiento infantil	40,64	41,66	42,70	43,77	44,86
Entrenamientos adultos	80,51	82,52	84,58	86,69	88,86
Iluminación 100% - precio /hora	29,45	30,19	30,94	31,71	32,50
Iluminación 50% - precio /hora	14,73	15,10	15,48	15,87	16,27
Pista de atletismo					
Entrenamiento infantil	30,01	30,76	31,53	32,32	33,13
Entrada puntual	5,78	5,92	6,07	6,22	6,38
Otros servicios					
Campus de verano	49,66	50,90	52,17	53,47	54,81

Tabla 5. Detalle de las tarifas de los distintos servicios a lo largo del periodo concesional

Por otro lado, según se recoge en los pliegos que rigen el contrato, el futuro concesionario deberá incluir, dentro de la cartera de servicios del centro, un programa básico de promoción deportiva⁹ que se compone de un conjunto de acciones que el Ayuntamiento de Barcelona ofrece a los ciudadanos, para favorecer su práctica física y deportiva, mediante las instalaciones deportivas municipales.

⁹ De acuerdo con la cláusula 5 del PPT, en la medida de lo posible, el Ayuntamiento se reserva la decisión sobre el uso de una parte de los recursos y servicios objeto del contrato, de valor equivalente al 15% de los ingresos descontando los ingresos de las subvenciones un cariz social, adaptado a las características y necesidades del territorio, teniendo en cuenta a la vez la planificación general de ciudad a nivel deportivo.

Adicionalmente, como parte de los ingresos por prestación del servicio, la Administración ha estimado también la percepción de ingresos derivados de la utilización de las instalaciones por parte de una empresa dedicada a la preparación física de aspirantes a oposiciones públicas, así como de un organismo público. Para la estimación de estos ingresos, el IBE ha tomado como base las cifras registradas en 2023, incrementadas un 2,5% anual en el periodo comprendido entre 2023-2025. Esta Oficina ha procedido a actualizar dichos ingresos a la fecha estimada de inicio del contrato, aplicando el incremento anual previsto por la Administración. Con respecto a la evolución para el periodo del contrato, ésta ha sido estimada por la Administración en base a un incremento anual del 2,5%.

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio corregida por esta Oficina y aplicando las tarifas correspondientes a cada anualidad, los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan en la tabla siguiente:

Ingresos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Usuarios habituales- Campo de césped						
Escuelas y entidades	9.849,60	10.097,28	10.350,72	10.609,92	10.874,88	51.782,40
Competiciones infantil	25.958,88	26.606,88	27.271,08	27.951,48	28.651,32	136.439,64
Competiciones adulto	38.699,86	39.666,51	40.658,44	41.675,63	42.718,10	203.418,54
Entrenamiento infantil	27.651,46	28.345,46	29.053,08	29.781,11	30.522,74	145.353,85
Entrenamientos adulto	50.431,46	51.690,53	52.980,91	54.302,62	55.661,90	265.067,42
Iluminación 100%	8.481,60	8.694,72	8.910,72	9.132,48	9.360,00	44.579,52
Iluminación 50%	4.065,48	4.167,60	4.272,48	4.380,12	4.490,52	21.376,20
Usuarios habituales -Pista atletismo						
Entrenamiento infantil	3.241,08	3.322,08	3.405,24	3.490,56	3.578,04	17.037,00
Usuarios esporádicos						
Entrada puntual atletismo	1.693,54	1.752,32	1.814,93	1.878,44	1.945,90	9.085,13
Campus de verano	2.036,06	2.137,80	2.243,31	2.352,68	2.466,45	11.236,30
Empresa oposiciones	3.141,24	3.219,77	3.300,26	3.382,77	3.467,34	16.511,38
Actividades organismo público	1.652,19	1.693,49	1.735,83	1.779,23	1.823,71	8.684,45
Total ingresos por prestación servicio	176.902,45	181.394,44	185.997,00	190.717,04	195.560,90	930.571,83

Tabla 6. Detalle de los ingresos por prestación del servicio durante el periodo concesional (€)

- **Ingresos por arrendamientos de espacios para actividades deportivas y no deportivas**

La Administración ha estimado como parte del modelo económico-financiero del proyecto las siguientes fuentes de ingreso:

Ingresos arrendamiento de espacios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Alquiler de local (Sportevo)	18.901,37	19.373,90	19.858,25	20.354,71	20.863,58	99.351,81
Alquiler de local (Bar)	3.876,81	3.973,73	4.073,07	4.174,90	4.279,27	20.377,78
Máquinas de vending	1.264,12	1.295,72	1.328,11	1.361,31	1.395,34	6.644,60
Total Ingresos	24.042,30	24.643,35	25.259,43	25.890,92	26.538,19	126.374,19

Tabla 7. Detalle de ingresos por arrendamiento de espacios durante el periodo concesional (€)

Se trata de ingresos accesorios no vinculados directamente con la prestación de los servicios que constituyen el objeto principal del contrato de concesión y que, por tanto, no varían en función de la demanda, por lo que a efectos del análisis llevado a cabo por esta Oficina se considerarán ingresos fijos.

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública monetaria a abonar por la Administración, según los datos reflejados por el IBE, es una compensación calculada por diferencia entre costes de prestación del servicio y los ingresos de explotación, que se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión. Su cuantía máxima para los 5 años de contrato de 280.823,32 euros, si bien su importe puede ser ofertado a la baja en el proceso de licitación.

Sin embargo, esta Oficina ha ajustado la aportación monetaria anual necesaria en el modelo económico-financiero del proyecto para alcanzar el equilibrio económico de la concesión, calculando la diferencia mencionada para cada anualidad. El importe resultante es de 292.479,80 euros para todo el periodo contractual. En la tabla mostrada a continuación se recoge el detalle anual de la aportación monetaria contemplada:

Anualidad	Aportación monetaria máxima	Aportación ajustada modelo
1	54.700,76	54.349,73
2	56.741,15	56.380,52
3	58.820,54	58.450,00
4	60.947,44	60.566,76
5	63.124,20	62.732,80
Total	294.334,09	292.479,80

Tabla 8. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad de contrato

Por otro lado, cabe señalar que el PCAP establece en su cláusula 2.5. “Medidas correctoras” que en caso de que el concesionario obtenga un beneficio superior al previsto en el plan de viabilidad, ese exceso de beneficio conllevará una minoración de la aportación pública prevista.

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

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	1.349.425,82	Ingresos totales	255.294,48	262.418,31	269.706,43	277.174,72	284.831,89
68,96%	930.571,83	Ingresos variables	176.902,45	181.394,44	185.997,00	190.717,04	195.560,90
64,32%	868.017,57	Usuarios habituales-Campo de césped	165.138,34	169.268,98	173.497,43	177.833,36	182.279,46
1,26%	17.037,00	Usuarios habituales-Pista atletismo	3.241,08	3.322,08	3.405,24	3.490,56	3.578,04
0,67%	9.085,13	Usuarios particulares de atletismo	1.693,54	1.752,32	1.814,93	1.878,44	1.945,90
0,83%	11.236,30	Usuarios campus de verano	2.036,06	2.137,80	2.243,31	2.352,68	2.466,45
1,22%	16.511,38	Empresa preparación física de oposiciones	3.141,24	3.219,77	3.300,26	3.382,77	3.467,34
0,64%	8.684,45	Activ organismo público	1.652,19	1.693,49	1.735,83	1.779,23	1.823,71
31,04%	418.853,99	Ingresos Fijos	78.392,03	81.023,87	83.709,43	86.457,68	89.270,99
7,36%	99.351,81	Alquiler de local (Sportevo)	18.901,37	19.373,90	19.858,25	20.354,71	20.863,58
1,51%	20.377,78	Alquiler de local (Bar)	3.876,81	3.973,73	4.073,07	4.174,90	4.279,27
0,49%	6.644,60	Máquinas de vending	1.264,12	1.295,72	1.328,11	1.361,31	1.395,34
21,67%	292.479,80	Aportación monetaria ajustada	54.349,73	56.380,52	58.450,00	60.566,76	62.732,80

Tabla 9. Ingresos totales del concesionario (€)

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

3. Estimación de inversiones

De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato objeto de estudio, se requiere que el futuro concesionario lleve a cabo una inversión mínima de 25.000 euros con el fin de mejorar las instalaciones del centro.

Dicha inversión se destinará principalmente a una o más de las siguientes actuaciones:

- Instalación de un clorador automático en el campo Parc del Migdia.
- Instalación de un clorador automático en el campo Pau Negre.
- Suministro de nuevas porterías de hockey.

En cuanto a la amortización de los activos, la Administración ha considerado una amortización lineal durante los 5 años de duración del contrato concesional.

Por último, la cláusula 24 del PCAP dispone que, una vez finalizada la concesión, los bienes afectos a la misma revertirán al IBE, libres de cargas y gravámenes.

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 vinculado con la prestación del servicio, cuya estimación se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio, publicado en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 9180 de 10 de junio de 2024, incrementado un 3,00% anual para el primer año de contrato. Según lo recogido en el PPT, el personal mínimo requerido se corresponde con las categorías profesionales de coordinador técnico, personal de acogida e información y operarios de mantenimiento y limpieza.

El importe de esta partida asciende a 782.244,17 euros para todo el periodo, representando el 61,15% del total de costes concesionales.

- **Suministros**, partida en la que se engloban los costes correspondientes a los consumos de agua, luz y gas, estimados por la Administración en base a los consumos registrados en 2024 facilitados por el actual gestor del centro y los precios unitarios estimados a partir de 2026. La cuya cuantía considerada de manera conjunta asciende a 195.880,75 euros para el total del periodo concesional, lo que supone un 15,31% respecto a la estructura de costes del proyecto.
- **Productos de mantenimiento y limpieza**, estimados en 146.069,93 euros para el total del periodo concesional (11,42% sobre el total de costes), como un porcentaje sobre los ingresos de explotación en base a la ratio promedio de los ejercicios 2022 y 2023.
- **Personal externalizado**, por importe de 44.497,43 euros para los 5 años de contrato y cuyo peso respecto al total de costes concesionales es de 3,48%. Se trata de una partida que ha sido, al igual que la anterior, estimada como un porcentaje sobre los ingresos de explotación en base a la ratio promedio de los ejercicios 2022 y 2023.
- **Tributos**, que engloba la parte correspondiente del IBI no sujeta a “bonificación”, y cuya cuantía asciende a 26.445,68 euros para el total del periodo concesional, suponiendo un 2,07% de la estructura de costes.

- **Gastos generales.** Se consideran como costes indirectos cuya cuantía se estima como un 3% de los ingresos del contrato, excluyendo la parte correspondiente a la aportación pública monetaria. El importe resultante de esta partida es de 31.708,38 euros para los 5 años de contrato, lo que supone un 2,48% de los costes totales.
- **Resto de costes** en los que figuran los gastos de arrendamientos, servicios de auditorías, servicios bancarios, publicidad, primas de seguro y otros gastos. El total de estos costes considerados en su conjunto es de 52.463,34 euros para toda la vigencia del contrato, lo que representa el 4,10% de la estructura de costes del proyecto concesional.
- **Otros costes.** La Administración ha computado también los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial.¹⁰
- En cuanto a la **evolución esperada de los costes**, en los datos económicos incluidos en el estudio de viabilidad se recoge lo siguiente:
 - Con respecto a los costes de personal, la Administración ha previsto su evolución en base a un incremento del 3% anual sobre el gasto del año anterior, de acuerdo con el porcentaje de incremento 2024-2025 fijado en las tablas del convenio laboral.
 - En relación con las partidas de coste de auditorías, primas de seguro, tributos y consumos, el Ayuntamiento ha previsto un incremento anual del 2,5%.
 - Por último, para las restantes partidas de gasto, dado que su estimación se ha efectuado a partir de ratios aplicadas a los ingresos de explotación previstos, su evolución durante la vigencia del contrato estará condicionada por la estimación de los ingresos para las siguientes anualidades.

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 1.279.319,68 euros.

La distribución de costes totales a lo largo de la concesión se muestra en la tabla siguiente:

¹⁰ Como después se analizará con más detalle, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial, 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.

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	1.279.319,68	Costes Fijos	241.271,25	248.392,24	255.681,31	263.154,44	270.820,43
1,08%	13.846,00	Arrendamientos	2.632,38	2.699,10	2.767,46	2.837,56	2.909,50
11,42%	146.069,93	Product mantenimiento y limpieza	27.770,56	28.474,42	29.195,64	29.935,22	30.694,09
0,04%	528,47	Servicios bancarios	100,47	103,02	105,63	108,30	111,05
0,26%	3.382,23	Publicidad	643,02	659,32	676,02	693,15	710,72
1,40%	17.968,08	Otros	3.416,06	3.502,64	3.591,36	3.682,34	3.775,68
0,66%	8.502,07	Auditoria	1.617,49	1.657,93	1.699,38	1.741,86	1.785,41
0,64%	8.236,49	Primas de seguro	1.566,97	1.606,14	1.646,29	1.687,45	1.729,64
2,07%	26.455,68	Tributos	5.033,11	5.158,94	5.287,91	5.420,11	5.555,61
61,15%	782.244,17	Personal	147.350,57	151.765,41	156.312,54	160.995,95	165.819,70
3,48%	44.497,43	Personal externalizado	8.459,77	8.674,19	8.893,90	9.119,20	9.350,37
15,31%	195.880,75	Suministros	36.652,51	37.910,00	39.167,49	40.435,06	41.715,69
2,48%	31.708,38	Gastos generales	6.028,34	6.181,13	6.337,69	6.498,24	6.662,97

Tabla 10. Costes totales del concesionario (€)

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, y bajo las hipótesis que oportunamente se detallarán, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración. Posteriormente, se abordará el estudio del punto muerto y, finalmente, se realizará un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base

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

- La concesión se plantea con una vigencia total de 5 años.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario para la mejora de las instalaciones.

- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a cada uno de los usuarios del servicio.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando los datos históricos disponibles. En el caso de la demanda de usuarios habituales, la Administración ha considerado que se mantendrá constante durante todo el periodo concesional, mientras que en lo referido a los usuarios esporádicos se estima un incremento anual del 1%.
- La aportación pública monetaria es una compensación calculada por diferencia entre costes de prestación del servicio y los ingresos de explotación.
- Otros ingresos que obtendrá el concesionario provienen del arrendamiento de otros espacios ubicados en las instalaciones.
- Se prevé una evolución de las tarifas en base a un incremento anual del 2,5%.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan más de la mitad del total de costes concesionales.
- La previsión de incremento de costes varía en función de distintos índices contemplados para cada categoría.

5.2. Análisis crítico del escenario base

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

- El IBE ha incluido como parte de la estructura de costes del proyecto los gastos financieros asociados al préstamo que prevé podría obtener el futuro contratista para financiar las inversiones previstas. Desde esta Oficina se ha procedido a excluir esta partida del modelo económico del contrato, de acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 55/2017.
- Asimismo, la Administración ha considerado como parte de la estructura de costes un *beneficio del contratista* o beneficio industrial, cuantificado como el 4% de los ingresos de explotación descontada la aportación monetaria, que también ha sido excluido por esta Oficina para el cálculo de los flujos de caja, de acuerdo con el precepto antes citado.
- Tal y como ha sido expuesto previamente, se ha procedido a ajustar la estimación de demanda de los usuarios particulares de atletismo y campus de verano, actualizando la misma a la fecha prevista de inicio del contrato (enero 2026).

- Por otro lado, se ha procedido a actualizar en una anualidad las tarifas de los servicios de campus de verano, así como los ingresos previstos procedentes de la empresa dedicada a la preparación de opositores y de las actividades del organismo público a la fecha de inicio prevista de la concesión.
- Como consecuencia de los ajustes anteriormente señalados, se han ajustado los importes de las partidas de costes estimadas en función de ratios sobre ingresos. Asimismo, en el caso de los costes de auditoría, tributos y primas de seguro, esta Oficina ha efectuado su actualización a la fecha de inicio prevista del contrato.
- La Administración ha contemplado en su modelo económico-financiero una clasificación de las partidas de costes e ingresos como fijos o variables que no se encuentra directamente vinculada con la demanda del servicio. Por consiguiente, se ha considerado oportuno reclasificar dichas partidas en función de su vinculación con la demanda.
- A partir de los ajustes previamente señalados, se ha procedido a recalcular la aportación pública monetaria necesaria para el equilibrio del contrato, considerando el máximo establecido en pliegos.

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

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	1.349.425,82	Ingresos Previstos	255.294,48	262.418,31	269.706,43	277.174,72	284.831,89
68,96%	930.571,83	Ingresos Variables	176.902,45	181.394,44	185.997,00	190.717,04	195.560,90
31,04%	418.853,99	Ingresos Fijos	78.392,03	81.023,87	83.709,43	86.457,68	89.270,99
100,00%	-1.279.319,68	Costes Previstos	-241.271,25	-248.392,24	-255.681,31	-263.154,44	-270.820,43
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-1.279.319,68	Costes Fijos	-241.271,25	-248.392,24	-255.681,31	-263.154,44	-270.820,43
70,106,14	Resultado operativo	14.023,23	14.026,06	14.025,12	14.020,28	14.011,45	
5,20%	Rentabilidad operativa	5,49%	5,34%	5,20%	5,06%	4,92%	
-25.000,00	Amortización	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	
45.106,14	Resultado Operativo Neto	9.023,23	9.026,06	9.025,12	9.020,28	9.011,45	
3,34%	Rentabilidad Operativa Neta	3,53%	3,44%	3,35%	3,25%	3,16%	

Tabla 11. Resultados del Escenario Base Ajustado (€)

Tal y como puede observarse, el proyecto concesional alcanzaría en sus 5 años de duración una rentabilidad operativa neta del 3,34%.

Adicionalmente cabe señalar que, de acuerdo con lo establecido en el PCAP, el estudio de viabilidad presentado por el contratista en su oferta económica fijará su beneficio económico, siendo éste de un máximo del 4% de los ingresos de explotación (excluyendo la aportación pública monetaria) en el modelo económico-financiero del proyecto planteado por la Administración. De esta manera, la configuración del contrato implica que los beneficios superiores al fijado e indicado de forma expresa por el propio contratista en su plan de viabilidad serán a favor del IBE produciéndose una minoración de la subvención prevista en el contrato y la devolución de los importes.

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

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

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda ajustada llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de los ingresos variables del 5,20%** para alcanzar el mencionado punto muerto, cuyos indicadores financieros se muestran en la siguiente tabla:

0,00	RESULTADO OPERATIVO NETO
0,00%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA

Tabla 12. Resultados del Escenario Punto Muerto

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

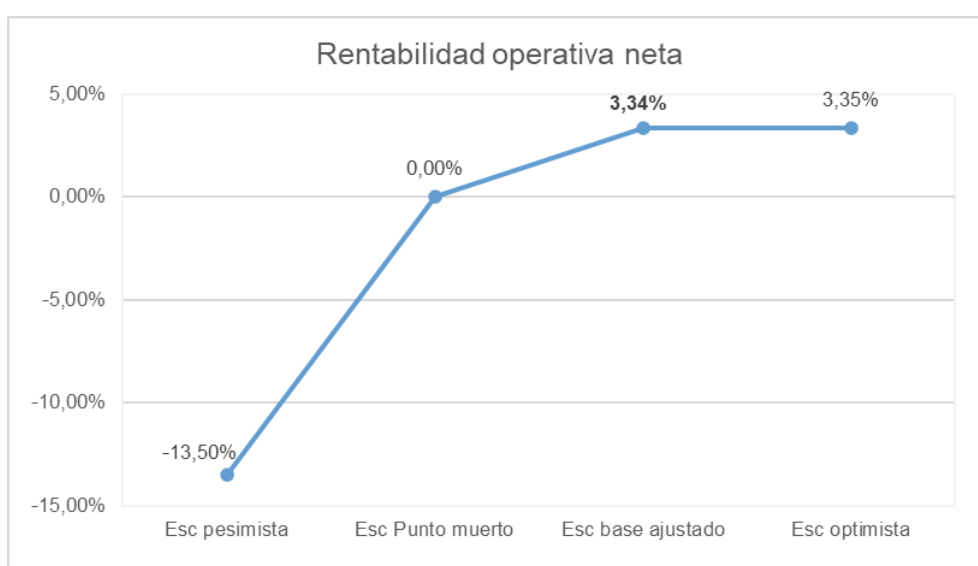
Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio, incluyendo los usuarios del escenario base ajustado por la Oficina, del punto muerto y de la demanda de los escenarios pesimistas y optimistas planteados por la Administración y detallados a continuación:

- Escenario optimista: se contempla un crecimiento de los ingresos de los clientes esporádicos en un 5% anual.
- Escenario pesimista: se contempla un abandono de las instalaciones por parte del F.C. Barcelona y un decrecimiento de los ingresos anuales de los clientes esporádicos en un 5% anual.

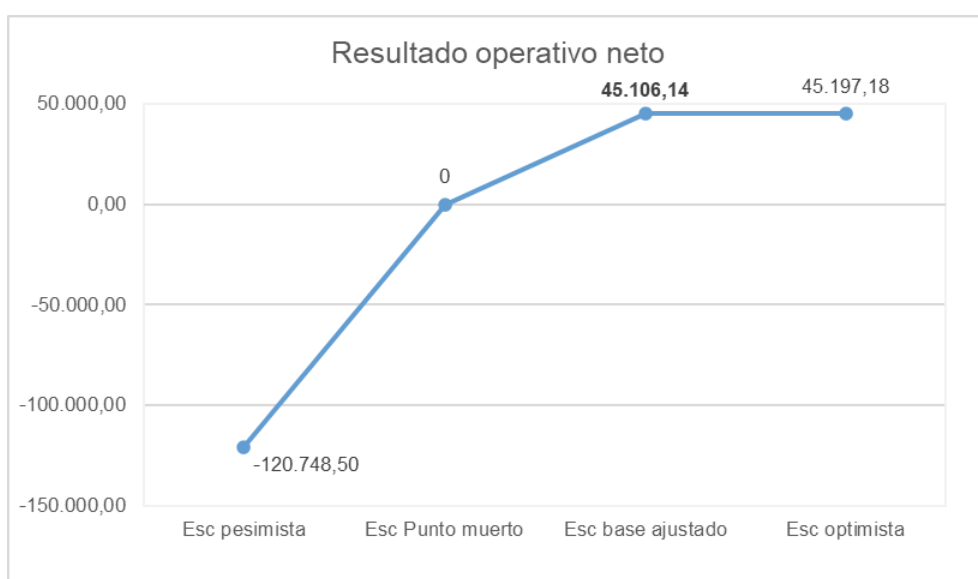
Los parámetros económico-financieros obtenidos en el análisis se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

Escenarios	Rentabilidad operativa neta	Resultado operativo neto
Escenario Pesimista	-13,50%	-120.748,50
Escenario Punto muerto	0,00%	0,00
Escenario Base Ajustado	3,34%	45.106,14
Escenario Optimista	3,35%	45.197,18

Tabla 13. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad



Gráfica 1. Sensibilidad de la Rentabilidad operativa neta en los escenarios planteados



Gráfica 2. Sensibilidad del Resultado operativo neto en los escenarios planteados

Los resultados obtenidos permiten concluir que eventuales desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relativamente relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional, de manera que disminuciones de los ingresos variables del servicio del 5,20% implicarían que la rentabilidad operativa neta del concesionario fuese nula.

Por otro lado, según hace constar la Administración, la principal fuente de ingresos la constituyen los usuarios habituales de la instalación, que en el escenario base ajustado por esta Oficina suponen el 65,59% de los ingresos totales, siendo considerada actualmente una demanda estable. Sin embargo, según se recoge en el estudio de viabilidad proporcionado, entre los clientes habituales de la instalación se encuentra el F.C Barcelona-hockey sobre hierba, cuyos ingresos representan en el escenario base ajustado por esta Oficina el 33,70% de los ingresos totales. Este club es una de las principales entidades del país y cuenta con una ciudad deportiva en Sant Joan Despí, a quince kilómetros del CEM Pau Negre, con cinco campos de césped natural y cuatro campos de césped artificial. Por consiguiente, no sería descartable que, a lo largo de la duración de la concesión, el F.C. Barcelona decidiera prescindir de las instalaciones de este centro deportivo municipal y trasladara la actividad a su complejo deportivo. Este hecho, contemplado como un escenario pesimista, si bien tiene una probabilidad de ocurrencia reducido según indica la Administración, tendría un impacto elevado en la economía del contrato, lo que implica la existencia de un riesgo alto para el gestor de las instalaciones, por su importante repercusión económica en la cuenta de explotación, que supondría que la rentabilidad operativa neta del concesionario se situase en valores negativos. Además, la sustitución por otro club deportivo que aportara unos niveles de ingresos similares no resultaría tarea sencilla para el futuro concesionario.

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

Tal y como ha sido expuesto previamente, la duración del contrato prevista por la Administración es de 5 años, sin posibilidad de prórrogas. Dado que dicho plazo se encuentra dentro del plazo máximo de 5 años previsto en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP, no resulta necesario la revisión del periodo de recuperación de la inversión.

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, representando el 68,96%, siendo por otro lado los costes considerados de naturaleza fija.
- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se debe señalar que se prevén para el primer año de concesión resultando un importe poco significativo en la economía del contrato.
- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de ingresos del 5,20% sobre el escenario base ajustado, el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada. Esta Oficina considera que, si bien la probabilidad de que estas caídas de demanda puedan producirse no es alta, el impacto que el abandono de las instalaciones por parte de uno de los usuarios habituales

(el FC Barcelona, por ejemplo), impactaría notablemente en la sostenibilidad del contrato, por lo que este riesgo debe ser considerado.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, para configurar una naturaleza jurídica concesional, a la vista de la estructura de ingresos y costes del proyecto, de la posibilidad de alcanzar el punto muerto ante el hipotético abandono de unos de los clubes actuales y de la rentabilidad ajustada que obtiene el concesionario durante todo el periodo contractual.

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

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

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

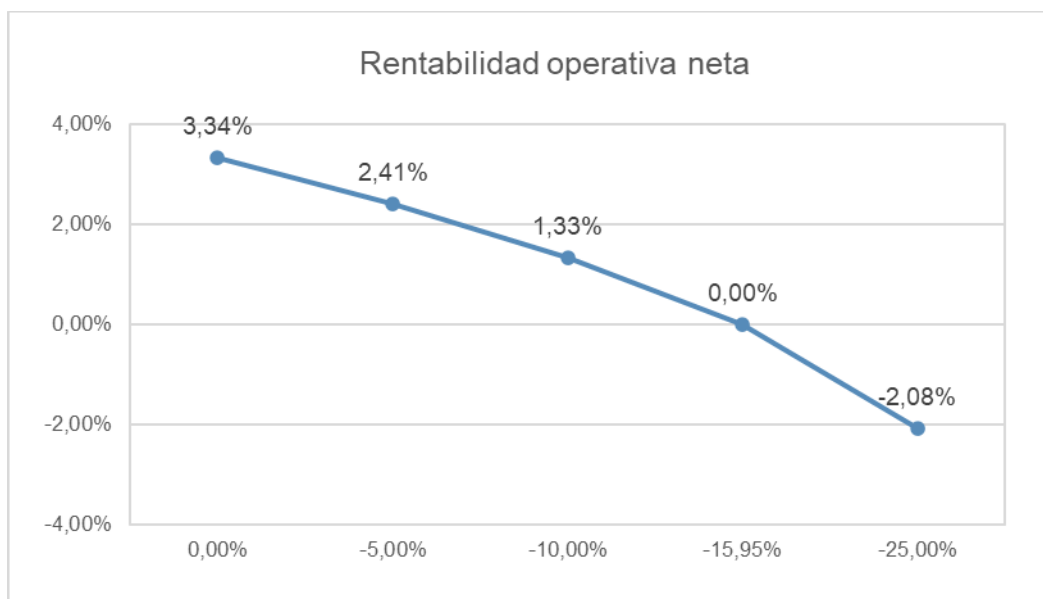
En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica del licitador. Al respecto, se ha analizado el impacto de una bajada en el precio¹¹ ofertado por los licitadores, dejando el resto de las variables constantes.

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

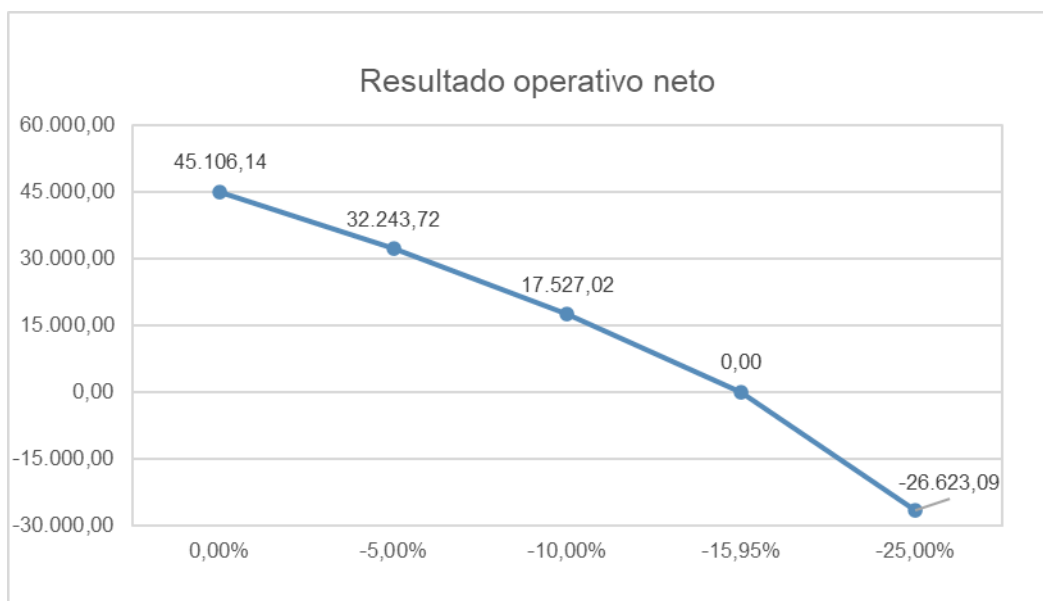
¹¹ El PCAP también contempla como criterio de valoración el incremento de las inversiones, pero no se ha considerado en el análisis porque para que tuviera impacto en la economía del contrato, se tendrían que dar incrementos desmesuradamente altos.

Bajadas aportación	Rentabilidad operativa neta
0,00%	3,34%
-5,00%	2,41%
-10,00%	1,33%
-15,95%	0,00%
-25,00%	-2,08%

Tabla 14. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional



Gráfica 3. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta



Gráfica 4. Sostenibilidad del resultado operativo neto

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución del precio base de licitación del **15,95%**, manteniendo el resto de variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula, es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada en estos precios 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. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objetivo principal de este contrato es la gestión y explotación del Complejo Deportivo Municipal Pau Negre - Parc del Migdia, ubicado en el Paseo Olímpico de Barcelona, que incluye principalmente la oferta y gestión de espacios para los distintos usuarios, así como la organización de actividades deportivas.

El IBE, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, no posee los medios personales y materiales para poder llevar a cabo una gestión directa del servicio, por lo que han de contratarse los servicios de una empresa externa especializada en la prestación de este servicio que cuente con dichos medios.

En relación con el estudio de viabilidad, el artículo 247 de la LCSP establece que debe incluirse la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales.

En la Memoria explicativa se incorpora un análisis de las ventajas cuantitativas y cualitativas del contrato de concesión de servicios que justifican la prestación del servicio mediante este tipo contractual. En dicho documento, se señala que la fórmula elegida conlleva la transferencia del riesgo operacional al futuro operador, un bajo impacto de los costes de explotación en el presupuesto municipal, y una mayor capacidad financiera del futuro gestor al no estar comprendido dentro de los límites de la normativa financiera del sector público. Asimismo, se indica en la Memoria proporcionada que la gestión del centro a través del contrato concesional permite alcanzar una mayor agilidad en la contratación y la gestión del personal, flexibilidad en los procedimientos de compras, y un aprovechamiento de los conocimientos y experiencia del concesionario a la vez que se consigue el mantenimiento de la titularidad pública de las instalaciones.

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

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

El proyecto se ha evaluado en términos de resultado económico neto frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando un porcentaje del **3,34%** en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 5 años.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “R931: Actividades deportivas” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R05 (Resultado económico neto/Cifra neta de negocios), es la siguiente¹²:

Año	Q1	Q2	Q3
2015	-29,55	-2,47	6,50
2016	-25,66	-1,30	6,70
2017	-20,32	-0,52	7,23
2018	-18,52	0,00	6,93
2019	-14,85	1,19	8,93
2020	-44,71	-11,69	3,78
2021	-17,28	0,95	12,07
2022	-13,47	1,34	11,00
2023	-7,73	3,10	12,80
Media últimos 8 años (sin 2020)	-18,42	0,29	9,02
Media últimos 9 años	-21,34	-1,04	8,44

Tabla 15. Ratio Sector de actividad (CNAE): (R931): Actividades deportivas. Fuente: Central de Balances del Banco de España

A la vista de la tabla anterior, la rentabilidad operativa neta del 3,34% que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en cada uno de los últimos 8 años disponibles y en la media de dicho periodo, respecto a este sector de actividad económica. Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el IBE, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se encuentra en un **rango de rentabilidad ajustada** dentro de los límites de la sostenibilidad.

¹² Esta información puede consultarse en: <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/central-balances/bases-de-datos-y-aplicaciones/bbdd-datos-publicas-informacion-sectores/>

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por 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 del complejo deportivo municipal Pau Negre- Parc del Migdia con medidas de contratación pública sostenible”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos, como de costes, con las salvedades 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, de acuerdo con la información facilitada, el **riesgo asumido por el concesionario no es desdeñable en condiciones normales de funcionamiento**. El concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y, si bien la probabilidad de que los ingresos no lleguen a cubrir sus costes es reducida, el impacto económico que tendría el abandono de uno de sus clientes más importantes resultaría en rentabilidades severamente negativas, lo que hace que el riesgo deba ser considerado. Todo esto, habiendo tenido en consideración la configuración de los ingresos procedentes del Ayuntamiento y de usuarios, así como de los costes del concesionario.
- La rentabilidad operativa obtenida por el concesionario en el escenario base se considera ajustada, si bien cualquier minoración de la demanda, o descenso en los ingresos, puede afectar a la sostenibilidad de la concesión.
- 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 la propia Administración.

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 órgano competente.
 - Documento de habilitación a tercero para los trámites ante la ONE
 - Decreto de delegación de competencia de la Alcaldía de Barcelona al presidente del Institut Barcelona Esports
 - Informe de Necesidad e Idoneidad del Contrato de Concesión.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares con sus anexos I al X, y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato, acompañado de anexos I y II.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios
2. Documentación adicional facilitada el día 2 de julio de 2025
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Informe de Necesidad e Idoneidad del Contrato de Concesión modificado
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares corregido.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios corregida
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios modificado
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
3. Documentación adicional facilitada el día 10 de julio de 2025
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios corregida.

- Informe de Necesidad e Idoneidad del Contrato de Concesión modificado
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios corregida.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares corregido
- Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración