

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26019

Concesión de servicios de gestión de instalaciones deportivas de Riudellots de la Selva

Ayuntamiento de Riudellots de la Selva

Julio 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 25/2026

Nº Expediente órgano solicitante: X2025000785

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión para la gestión de instalaciones deportivas

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Riudellots de la Selva

Órgano contratación: Pleno de la Corporación Local

Fecha solicitud inicial: 29/05/2026

Fecha recepción información complementaria: 22/06/2026



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 24 de julio de 2026. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	6
II. EXPEDIENTE	7
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	7
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	7
3. Elementos esenciales de la concesión	8
4. Escenario base de la Administración	9
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	11
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	12
1. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
1.1. Calidad de la previsión de demanda	12
1.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	14
2. Inversiones.....	18
3. Estimación de costes	18
4. Resultado del análisis realizado por la ONE	23
4.1. Escenario Base Ajustado.....	23
4.2. Escenario Punto muerto	24
4.3. Escenarios Alternativos	24
4.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
5. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	29
6. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	30
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	34
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	35
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	36
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	37
ANEXO IV. ESCENARIO BASE	38

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato.....	8
Tabla 2. Parámetros económico-financieros de la Administración	10
Tabla 3. Proyección de demanda de abonados del Ayuntamiento.....	12
Tabla 4 . Demanda abonados del servicio de deportes por mes en la anualidad 2023	13
Tabla 5. Demanda histórica anual de abonados mensuales.....	13
Tabla 6. Tarifas por abonado del servicio de deportes (€)	15
Tabla 7. Ingresos por abonados estimados por el Ayuntamiento (€)	15
Tabla 8. Ingresos previstos por el Ayuntamiento para el resto de los servicios (€)	16
Tabla 9. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)	16
Tabla 10. Otros ingresos variables estimados por el Ayuntamiento (€)	17
Tabla 11. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad de contrato (€).....	17
Tabla 12. Ingresos totales del concesionario (€)	17
Tabla 13. Desglose de costes de personal por anualidad (€)	19
Tabla 14. Distribución de costes de suministros por anualidad (€)	19
Tabla 15. Desglose de los servicios profesionales independientes por anualidad (€).....	20
Tabla 16. Desglose de primas de seguros por anualidad (€)	20
Tabla 17. Detalle de la evolución interanual de los servicios bancarios por anualidad (€)	21
Tabla 18. Detalle de la evolución interanual de otros gastos de gestión por anualidad (€)	22
Tabla 19. Desglose de los costes variables por anualidad (€)	22
Tabla 20. Resultados del Escenario Base.....	24
Tabla 21. Resultados del Escenario alternativo 1	25
Tabla 22. Resultados del Escenario alternativo 2	26
Tabla 23. Comparativa entre los abonados de los diferentes escenarios	26
Tabla 24. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	27
Tabla 25. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional. Escenario Base	31
Tabla 26. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional. Escenario alternativo 1 ONE	32

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Distribución entre costes e ingresos de la concesión	23
Gráfico 2. Comparativa entre los abonados de los diferentes escenarios.....	27

Gráfico 3. Sensibilidad de la rentabilidad ante variaciones en los ingresos variables.....	28
Gráfico 4. Sensibilidad del resultado operativo ante variaciones en los ingresos variables.....	28
Gráfico 5. Sostenibilidad financiera del escenario base de la Administración..	32
Gráfico 6. Sostenibilidad financiera del escenario alternativo 1 ONE.....	33

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ 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 29 de mayo de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Riudellots de la Selva para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del contrato de “*Gestión de instalaciones deportivas*”, siendo el Pleno de la Corporación Local el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones que tuvieron entrada en esta Oficina el día 22 de junio de 2026. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Actualmente, este servicio se está ejecutando mediante un contrato de concesión de servicios formalizado el 15 de junio 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 Riudellots de la Selva, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva que como integrante de la Administración Local se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento solicitante.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como de los aportados adicionalmente el día 22 de junio de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión.

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

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

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

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato es la gestión y explotación de las instalaciones deportivas municipales, que incluyen el pabellón, el gimnasio, la piscina y el campo de fútbol de Riudellots de la Selva. La gestión abarca, entre otros, los servicios de recepción y atención al cliente, mantenimiento de las instalaciones, organización y supervisión de actividades, socorrismo en las piscinas, así como otros servicios complementarios, entre los que se incluyen la explotación de las máquinas expendedoras y del servicio de bar de la piscina municipal.

La duración del contrato, según lo reflejado en el PCAP, será de cuatro años.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 413.632,13 euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 1.697.286,31 euros (IVA no incluido). Dicha cuantía y su desglose se refleja por el Ayuntamiento, en el PCAP y en la respuesta al requerimiento formulado por esta Oficina, del siguiente modo:

Año	Ingresos de explotación privados	Aportación municipal	TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido)
1	277.436,36	130.305,35	407.741,71
2	314.106,41	104.869,28	418.975,69
3	340.941,58	88.726,31	429.667,89
4	351.169,83	89.731,19	440.901,02
TOTAL	1.283.654,18	413.632,13	1.697.286,31

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

La licitación se realizará por vía ordinaria y sin división en lotes y además no se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19.2 de la LCSP. El PCAP contempla la licitación mediante el procedimiento

abierto simplificado, pero se advierte que dicho procedimiento, regulado en el artículo 159 de la LCSP no está contemplado para licitar los contratos de concesión.

Por otra parte, al objeto del contrato le corresponde la siguiente codificación en la Nomenclatura de Vocabulario Común de Contratación Pública, CPV³:

- 92610000-0: Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

4. Escenario base de la Administración

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

- La concesión se plantea con una vigencia total de 4 años, lo que resulta conforme con el artículo 29.4 de la LCSP.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional no prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando tanto la memoria anual de gestión de 2023 facilitada por la gestora del servicio, como la evolución mensual del número de socios. A partir de dicha información, el Ayuntamiento aplica incrementos anuales en la duración de la concesión hasta alcanzar el máximo de ocupación previsto en 500 abonados en el tercer año de concesión.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a los distintos tipos de usuarios del servicio. El Ayuntamiento ha empleado los datos tarifarios actualizados a 2025
- La aportación pública monetaria es una compensación calculada por diferencia entre los costes y los ingresos operativos asociados a la prestación del servicio. Los incentivos de gestión (penalizaciones) no se han estimado dado su carácter residual.
- Asimismo, el concesionario obtendrá otros ingresos procedentes de las entradas puntuales, el alquiler de espacios, la explotación del bar y la venta de productos en las máquinas de vending.

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 componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan más del 70% del total.
- La previsión de incremento de costes varía en función de distintos índices contemplados para cada categoría.
- El resumen de los parámetros económico-financieros resultantes de la concesión planteada por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva, que se extraen de la hoja de cálculo aportada, es el siguiente:

Concepto	
Ingresos	1.697.286,30
Costes de explotación	-1.686.973,54
Margen bruto (Resultado operativo)	10.312,76
Rentabilidad operativa	0,61%

Tabla 2. Parámetros económico-financieros de la Administración

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe⁴.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en los artículos 14 y 15 de la LCSP, así como el impacto sobre la sostenibilidad del contrato que pueden tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁴ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

En esta parte se analiza el modelo económico de la concesión partiendo del escenario base presentado por el solicitante del informe. Sobre la base de dicho escenario, esta unidad técnica de evaluación de proyectos estudiará diferentes parámetros, escenarios adicionales, etc. y se presentarán los resultados y conclusiones del informe.

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

Para la estimación de la demanda del servicio, el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva ha tomado como referencia la memoria anual de gestión correspondiente al ejercicio 2023, así como los datos de usuarios correspondientes a los ejercicios 2024-2025, según lo indicado en el estudio de viabilidad aportado junto con la solicitud de informe.

Según la información aportada por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva, existen varios tipos de usuarios a los que se les aplicará tarifas diferenciadas, entre los que se pueden distinguir:

- a) Abonados al Servicio de Deportes, que comprenden las distintas modalidades de abono previstas por el Ayuntamiento (general, familiar, joven y para mayores).
- b) Resto de usuarios: usuarios de la piscina de verano, participantes de los cursos de natación, asistentes a los campus de Navidad, Semana Santa y verano, así como usuarios con acceso mediante entradas puntuales y matrículas.

• ***Demanda de abonados al Servicio de Deportes***

El Ayuntamiento ha proyectado una demanda creciente, partiendo de un nivel de ocupación del 85% sobre la capacidad máxima prevista de 500⁵ abonados anuales, hasta alcanzar el 100% en el tercer año de la concesión.

La previsión de demanda de abonados se muestra en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Abonados Servicio de Deportes	425	475	500	500
Porcentaje de ocupación	85%	95%	100%	100%

Tabla 3. Proyección de demanda de abonados del Ayuntamiento

⁵ Tal y como se analizará posteriormente la capacidad máxima de 500 abonados no resulta coherente con la demanda histórica de los años precedentes.

El estudio de viabilidad aportado por la Administración incluye la evolución mensual del número de abonados al servicio de deportes correspondiente al ejercicio 2023, según se muestra en la siguiente tabla:

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic
297	392	400	422	458	490	493	532	618	611	618	604

Tabla 4 . Demanda abonados del servicio de deportes por mes en la anualidad 2023

De estos datos se puede observar que la demanda presenta una tendencia creciente desde el inicio del año, situándose desde el mes de mayo hasta el final del año por encima de la proyección realizada por el propio el Ayuntamiento para la vigencia de la presente concesión.

Con el fin de verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó al Ayuntamiento la remisión de los datos reales de demanda de usuarios, desagregados según la tipología de servicio en los últimos años. En respuesta a dicho requerimiento, el Ayuntamiento facilitó los datos correspondientes a los usuarios abonados del servicio, cuya media mensual para cada año se muestra en la siguiente tabla:

	2021	2022	2023	2024	2025
Abonados servicio de deportes	177	236	495	599	622

Tabla 5. Demanda histórica anual de abonados mensuales

Tal y como se puede observar en la tabla anterior, el número de abonados registrado en las últimas anualidades se encuentra significativamente por encima de la demanda proyectada para la primera anualidad del contrato. Asimismo, la demanda histórica aportada por el Ayuntamiento supera incluso el nivel de 500 abonados, considerado en el estudio de viabilidad como la capacidad máxima de la instalación.

En consecuencia, a la vista de los datos aportados por el Ayuntamiento, la previsión de abonados al servicio de deportes incorporada al modelo económico-financiero se puede considerar infra dimensionada, ya que los últimos datos históricos disponibles (ejercicios 2023, 2024 y 2025) muestran una demanda significativamente superior.

Esta conclusión se ve reforzada al analizar el ejercicio 2023, que el propio estudio de viabilidad identifica como base para la construcción de las previsiones futuras de demanda. En efecto, durante los últimos cuatro meses de dicho ejercicio el número de abonados supera los 600 usuarios, mientras que la media anual asciende a 495 abonados, cifra que se sitúa muy próxima al nivel máximo de ocupación previsto por el Ayuntamiento y claramente por encima de la previsión de 425 abonados⁶ para el primer año de concesión.

⁶ Dicha cifra incluye las distintas modalidades de abono previstas para los diferentes grupos de usuarios: infantil, joven, adulto, mayores y familiar.

Esta información relativa a la demanda de abonados del servicio se ha considerado para realizar el análisis por parte de esta Oficina, a falta de otra información o datos que pudieran haberse incluido en la estimación de la demanda de este servicio.

- ***Demanda del resto de servicios incluidos en el contrato***

Con respecto al resto de servicios, la documentación aportada por el Ayuntamiento de Riudellots no contiene información suficientemente desagregada sobre las previsiones de usuarios correspondientes a las distintas líneas de actividad objeto de la concesión, limitándose a facilitar una estimación de los ingresos estimados para cada anualidad, según se indicará en el siguiente apartado.

Debe señalarse que los ingresos asociados al resto de servicios distintos de los abonados de actividades deportivas representan el 23,77% de los ingresos totales de la concesión, tal y como se analizarán en el siguiente apartado.

Esta Oficina no ha podido realizar apreciaciones con respecto a las previsiones de demanda ni contrastarlas con la información histórica disponible ya que, pese a haber solicitado en el requerimiento de información el desglose de la demanda para cada uno de los servicios, la documentación remitida no contiene el nivel de detalle necesario para efectuar un análisis pormenorizado por tipología de usuario.

En consecuencia, esta Oficina no ha introducido ajustes en la demanda prevista por el Ayuntamiento de Riudellots para el escenario base. No obstante, con el fin de evaluar la sostenibilidad del proyecto frente a distintas hipótesis de utilización del servicio, se han considerado escenarios alternativos de demanda para poder observar el comportamiento del modelo ante demandas superiores a las estimadas por el propio Ayuntamiento.

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

Ingresos variables en función de la demanda

- ***Ingresos provenientes de los abonados al servicio de deportes.***

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas a abonar por los usuarios y aprobadas previamente por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva.

En este sentido, y tal y como se ha expuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento ha facilitado una previsión mensual del número de abonados y, en respuesta al requerimiento de información adicional de 10 de junio, ha

aportado la distribución prevista de dichos abonados por modalidad de tarifa (porcentajes de penetración), así como las tarifas aplicables a cada una de ellas, de acuerdo con la información que se muestra en la siguiente tabla:

Abonos servicio de deportes	% de penetración	Tarifa (€)
Infantil hasta 15 años	30%	35,17
Joven 16 a 24 años	12%	35,97
Adulto 25 a 64 años	35%	41,48
Gente mayor a partir 65 años	8%	25,75
Familiar dos primeros miembros	5%	78,14
Familiar hijos hasta 15 años	5%	78,14
Familiar hijos de 16 a 24 años	5%	28,75
TOTAL	100%	

Tabla 6. Tarifas por abonado del servicio de deportes

Esta Oficina ha calculado la media ponderada aplicando los porcentajes de penetración facilitados por el Ayuntamiento a las tarifas previstas para cada colectivo o grupo de edad, obteniéndose un importe medio mensual de 40,70 euros por usuario. Esta tarifa media ponderada obtenida a partir de los porcentajes de penetración será utilizada en la definición de los escenarios alternativos.

Sin embargo, la tarifa media resultante del estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva, calculada como el cociente entre los ingresos totales previstos por abonados y el número de usuarios proyectados, arroja un resultado de 36,24 euros al mes por abonado para el primer año de concesión, importe que no figura indicado en la documentación aportada.

Esta Oficina ha tomado como referencia las estimaciones de ingresos aportadas por el Ayuntamiento en su estudio de viabilidad, por lo que los datos que se contienen en las siguientes tablas, son los correspondientes a los contenidos en dicho estudio, sin que se aporte la metodología concreta para su estimación, específicamente el desglose formal basado en el criterio de precios por usuarios.

Los ingresos por abonados previstos por la Administración se muestran en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ingresos por abonos	184.814,06	212.753,60	230.669,69	237.589,78

Tabla 7. Ingresos por abonados estimados por el Ayuntamiento (€)

- **Ingresos variables del resto de servicios**

Tal y como se ha señalado en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva no ha facilitado información suficientemente desagregada sobre las previsiones de demanda correspondientes al resto de los servicios objeto de la concesión, limitándose a aportar la previsión de ingresos para cada anualidad.

Según se indica en el estudio de viabilidad, dichas estimaciones se han elaborado tomando como referencia los datos reales aportados por el actual gestor del servicio, extraídos de la memoria anual de 2023, y actualizando las tarifas aplicables conforme a la política de precios vigente en 2025.

Los datos de ingresos por usuarios a lo largo de la vigencia de la concesión que han sido aportados por el Ayuntamiento se muestran en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Matrículas abonados	155,14	200,92	242,05	249,31
Abonados Piscina Municipal	22.543,17	23.219,47	23.916,05	24.633,53
Cursos Natación	4.806,11	5.225,31	5.665,33	5.835,29
Entrenamientos personales	3.870,90	4.456,09	4.831,34	4.976,28
Entradas puntuales	1.062,70	1.185,15	1.308,62	1.347,88
Entradas piscina	10.080,00	10.382,40	10.693,87	11.014,69
Campus (Navidad, Semana Santa y verano)	37.776,52	43.618,09	49.808,51	51.302,77
Pabellón y campo de fútbol	8.877,76	9.511,88	10.146,01	10.450,39
Total resto de servicios	89.172,30	97.799,31	106.611,78	109.810,14

Tabla 8. Ingresos previstos por el Ayuntamiento para el resto de los servicios (€)

Teniendo en cuenta las estimaciones realizadas por el Ayuntamiento, los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan en la tabla siguiente:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Abonos Servicio de Deportes	184.814,06	212.753,60	230.669,69	237.589,78
Resto de servicios	89.172,30	97.799,31	106.611,78	109.810,14
Total	273.986,36	310.552,91	337.281,47	347.399,92

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

- **Otros ingresos variables**

El Ayuntamiento de Riudellots de la Selva ha previsto otros ingresos variables derivados de la explotación de las máquinas de vending y del alquiler del bar de la piscina de verano.

Para ambas líneas de ingreso, el Ayuntamiento ha considerado un incremento interanual del 3%, resultando las previsiones de ingresos que se muestran a continuación:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Vending	900,00	927,00	954,81	983,45
Alquiler bar	2.550,00	2.626,50	2.705,30	2.786,45
Total otros	3.450,00	3.553,50	3.660,11	3.769,91

Tabla 10. Otros ingresos variables estimados por el Ayuntamiento (€)

Ingresos fijos

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública monetaria a abonar por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva se configura como una compensación calculada por diferencia entre los costes de prestación del servicio y los ingresos de explotación, con la finalidad de mantener el equilibrio económico de la concesión. Su cuantía máxima para los 4 años de contrato es de **413.632,13 euros**, si bien dicho importe puede ser ofertado a la baja en el procedimiento de licitación.

En la siguiente tabla se muestra el detalle anual de la aportación monetaria contemplada:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Aportación	130.305,35	104.869,28	88.726,31	89.731,19

Tabla 11. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad de contrato (€)

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 4 años de duración de la concesión, cuyo detalle se puede consultar en el Anexo II al presente informe, se recogen en la tabla siguiente:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Abonos	184.814,1	212.753,6	230.669,7	237.589,8
Resto de servicios	89.172,30	97.799,31	106.611,78	109.810,14
Otros ingresos variables	3.450,00	3.553,50	3.660,11	3.769,91
Aportación Pública	130.305,35	104.869,28	88.726,31	89.731,19
Total	407.741,71	418.975,69	429.667,89	440.901,02

Tabla 12. Ingresos totales del concesionario (€)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, esta Oficina considera suficiente la información de partida proporcionada por el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico, sin perjuicio de las consideraciones efectuadas respecto de las hipótesis de demanda y de los escenarios alternativos desarrollados en los apartados posteriores.

2. Inversiones

La concesión analizada no prevé la realización de inversiones por parte del concesionario, puesto que el Ayuntamiento contratante proporcionará los activos necesarios para prestar el servicio al concesionario.

3. Estimación de costes

En cuanto a la estructura de costes soportados por el concesionario, según la información aportada por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva, la mayor parte de los costes son clasificados como fijos, representando el 95,80% del total de los costes concesionales, mientras que los costes variables suponen únicamente el 4,20% restante. Las principales categorías de costes asumidas por el concesionario serían las siguientes:

Costes fijos:

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio. La estimación se ha realizado considerando el personal actualmente adscrito al servicio, sujeto a subrogación conforme a la normativa laboral aplicable, así como las condiciones establecidas en el convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio, incorporando las hipótesis de actualización salarial.

La estimación de esta partida incorpora los salarios, cotizaciones sociales y demás costes laborales asociados al personal necesario para la explotación de las instalaciones deportivas municipales, entre los que se encuentran las sustituciones, estimándose esta partida de sustituciones y otros costes en un 0,5% del coste de personal anual.

De acuerdo con el estudio de viabilidad, los costes de personal constituyen la principal partida de la estructura de costes de la concesión, representando el **74,03%** del total de los costes concesionales y alcanzando un importe de **1.248.828,73 euros** durante los cuatro años de vigencia del contrato.

Para la proyección de esta partida, el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva ha previsto incrementos en los costes salariales tomando como referencia la evolución de los incrementos salariales contemplados en el propio convenio colectivo hasta el ejercicio 2025, fijándolo en un 3% anual para los 4 años de duración de la concesión.

La estimación de costes de personal durante la vigencia de la concesión, según la información del Ayuntamiento de Riudellots de la Selva, se muestra en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Sueldos y salarios	226.662,51	232.484,95	238.137,30	244.090,73
Seguridad social	72.532,00	74.395,19	76.203,94	78.109,03
Sustituciones y otros costes	1.495,97	1.534,40	1.571,71	1.611,00
Total	300.690,49	308.414,54	315.912,94	323.810,77

Tabla 13. Desglose de costes de personal por anualidad (€)

- **Gastos de suministros:** Esta partida engloba los gastos correspondientes a los consumos de gas, electricidad, teléfono e internet y productos químicos.

La tasa de crecimiento para la proyección de esta partida de gasto ha sido fijada en un 3% para toda la duración de la concesión y los costes han sido estimados por el Ayuntamiento en base a los costes históricos observados y las ratios asociadas a la superficie.

La cuantía total asciende a **191.811,90 euros** para el total del periodo concesional, lo que supone un **11,37%** de la estructura de costes de la concesión. En la siguiente tabla se muestra el desglose:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Gas	7.981,68	8.221,13	8.467,76	8.721,80
Electricidad	31.979,05	32.938,42	33.926,58	34.944,37
Teléfono e internet	720,00	741,60	763,85	786,76
Productos químicos	5.167,50	5.322,53	5.482,20	5.646,67
Total	45.848,23	47.223,68	48.640,39	50.099,60

Tabla 14. Distribución de costes de suministros por anualidad (€)

- **Servicios profesionales independientes** que engloba los costes de gestión y todos aquellos relacionados con el material informático y las licencias necesarias para la prestación del servicio en el centro deportivo.

Las estimaciones de los importes iniciales se han realizado teniendo en consideración que son independientes del volumen de actividad y de los usuarios abonados al servicio, por lo que se ha previsto un importe anual fijo tomando como referencia los costes históricos observados y las necesidades mínimas de los citados servicios.

Según las estimaciones del Ayuntamiento, esta partida experimenta un incremento de un 3% interanual durante la vigencia de la concesión, alcanzando un importe acumulado de **65.264,58 euros**, equivalente al **3,87%** del total de costes concesionales. El detalle de su evolución anual se recoge en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Gestoría	10.200,00	10.506,00	10.821,18	11.145,82
Equipos informáticos y licencias	5.400,00	5.562,00	5.728,86	5.900,73
Total	15.600,00	16.068,00	16.550,04	17.046,54

Tabla 15. Desglose de los servicios profesionales independientes por anualidad (€)

- **Primas de seguro:** Esta partida engloba los gastos correspondientes a las primas de seguros contratadas para la cobertura de riesgos de personas abonadas y de multirriesgo.

Para la estimación de los importes iniciales y su evolución, el Ayuntamiento ha utilizado los datos históricos disponibles, así como ratios que contemplan el volumen de personas o la superficie, según corresponda, en función de la naturaleza del riesgo cubierto por el seguro contratado.

La evolución interanual estimada por el Ayuntamiento durante la vigencia de la concesión varía entre un 3% y un 15,12%⁷, alcanzando una cuantía total considerada de manera conjunta de **17.427,79 euros** para el total del periodo concesional, lo que supone un **1,03%** de la estructura de costes de la concesión. El desglose de esta partida, además de su evolución interanual, se refleja en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Prima seguro personas abonadas	1.487,50	1.712,38	1.856,58	1.912,27
Prima de seguro multirriesgo	2.500,00	2.575,00	2.652,25	2.731,82
Total Coste seguros	3.987,50	4.287,38	4.508,83	4.644,09
Evolución interanual prima seguro personas		15,12%	8,42%	3,00%
Evolución interanual prima seguro multirriesgo		3,00%	3,00%	3,00%

Tabla 16. Desglose de primas de seguros por anualidad (€)

- **Servicios bancarios** para los que el Ayuntamiento ha utilizado los datos históricos disponibles, además de tener en cuenta las necesidades mínimas de prestación de servicio.

⁷ El Ayuntamiento no ha justificado la elección de los índices de actualización, sin embargo, en la respuesta al requerimiento formulado por esta Oficina, se menciona una actualización general de los costes del 3% interanual, aunque se aprecian diferentes incrementos en las partidas de coste del estudio.

La evolución interanual estimada por la Administración varía entre un 3% y un 11,76% durante la vigencia de la concesión, alcanzando conjuntamente un importe acumulado de **8.284,29 euros**, que representa el **0,49%** del total de los costes concesionales. El detalle de su evolución por anualidades se recoge en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Servicios bancarios	1.838,55	2.054,85	2.163,00	2.227,89
Total	1.838,55	2.054,85	2.163,00	2.227,89
Evolución interanual		11,76%	5,26%	3,00%

Tabla 17. Detalle de la evolución interanual de los servicios bancarios por anualidad (€)

- **Imagen y comunicación:** Esta partida recoge los gastos necesarios para realizar las acciones de promoción y comunicación de los servicios e infraestructuras proporcionadas por el Ayuntamiento.

Para determinar los importes iniciales de las acciones de imagen y comunicación, el Ayuntamiento ha tenido en cuenta tanto los datos históricos disponibles como las necesidades mínimas de promoción del servicio.

Según las estimaciones realizadas por el Ayuntamiento, se prevé que estos costes se incrementen un 3% interanual durante la vigencia de la concesión, alcanzando un coste total de **33.782,79 euros**, lo que representa el **2%** del total de costes concesionales.

- **Gastos del Campus:** Esta partida recoge los gastos en los que incurre el concesionario con el objetivo de ofrecer los distintos campamentos celebrados en Navidad, Semana Santa y verano.

La evolución interanual de esta partida también ha sido fijada por el Ayuntamiento en un 3% durante la vigencia de la concesión y para su estimación ha aplicado ratios de gasto por abonado, así como los datos históricos disponibles.

La proyección de esta partida alcanzará un coste total de **35.286,80 euros**, lo que representa un **2,09%** de la estructura de costes concesionales.

- **Otros gastos de gestión:** Teniendo en cuenta la evolución histórica de los gastos generales de estructura y gestión, el Ayuntamiento ha estimado esta partida entorno a un 0,9% del resto de gastos.

La suma total de los importes proyectados para la totalidad de la concesión asciende a **15.392,90 euros** y se estima que el coste por estos conceptos ascienda a un **0,91%** de la suma total de los costes concesionales. La evolución mencionada se puede apreciar en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Otros gastos de gestión	3.743,72	3.890,38	3.822,07	3.936,73
Total	3.743,72	3.890,38	3.822,07	3.936,73

Tabla 18. Detalle de la evolución interanual de otros gastos de gestión por anualidad (€)

Costes variables:

En su respuesta al requerimiento de información formulado por esta Oficina, el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva identifica como costes de naturaleza variable aquellos vinculados al nivel de actividad y utilización del servicio, entre los que se incluyen la adquisición de material deportivo y material de oficina, el aprovisionamiento de los distintos consumibles, los uniformes, y determinadas actuaciones de mantenimiento asociadas al uso de las instalaciones y equipamiento.

Si bien el Ayuntamiento de Riudellots tipifica los costes siguientes como variables, no identifica los parámetros de variación de los mismos en función de la demanda, por lo que esta Oficina los ha contemplado como costes variables aunque a los efectos del análisis de sensibilidad y del punto muerto, han sido considerados como fijos, dada su escasa representatividad con relación al total de costes.

Para estas partidas, el Ayuntamiento ha previsto una tasa de crecimiento interanual del 3% durante la vigencia de la concesión, alcanzando una suma total de **70.893,76 euros**, lo que representa un **4,20%** de la estructura total de costes de la concesión. En la siguiente tabla se puede ver el desglose de las distintas partidas de naturaleza variable:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Material deportivo	4.590,26	4.727,96	4.869,80	5.015,90
Material de oficina	761,07	783,90	807,42	831,64
Uniformes	2.194,20	2.260,03	2.327,83	2.397,66
Consumibles	4.300,00	4.429,00	4.561,87	4.698,73
Mantenimiento	5.100,00	5.253,00	5.410,59	5.572,91
Total	16.945,53	17.453,89	17.977,51	18.516,83

Tabla 19. Desglose de los costes variables por anualidad (€)

En base a todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por el Ayuntamiento contratante asciende a **1.686.973,54 euros**, cuyo detalle se puede consultar en el anexo III al presente informe.

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

En el siguiente gráfico se muestra la relación entre ingresos y gastos de la concesión:

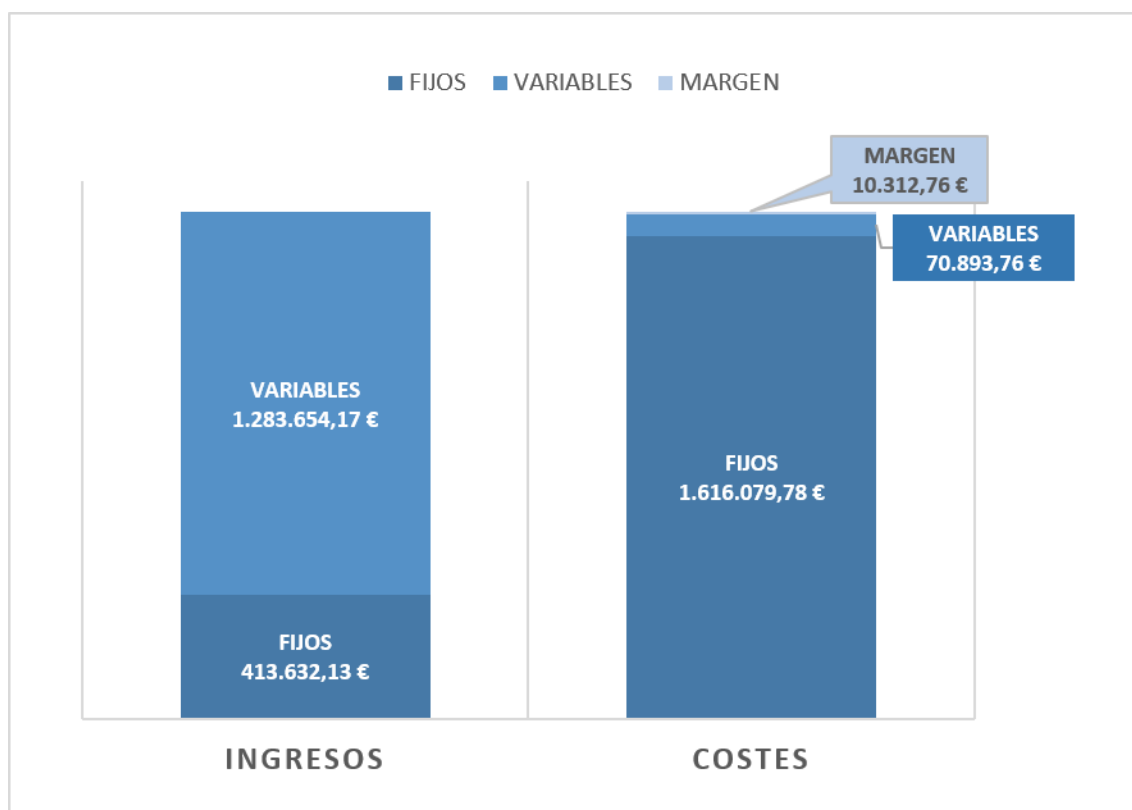


Gráfico 1. Distribución entre costes e ingresos de la concesión

4. Resultado del análisis realizado por la ONE

En este apartado se va a abordar el estudio del punto muerto del proyecto y se desarrollan distintos escenarios alternativos de demanda que se detallan a continuación con el fin de evaluar la sensibilidad de los principales parámetros económico-financieros de la concesión.

4.1. Escenario Base Ajustado

Esta Oficina no ha considerado necesario realizar ajustes al Escenario Base proyectado por la Administración, cuyos resultados se muestran en la siguiente tabla:

Concepto	
Ingresos	1.697.286,30
Costes de explotación	1.686.973,54
Margen bruto (Resultado operativo)	10.312,76
Rentabilidad operativa	0,61%

Tabla 20. Resultados del Escenario Base

4.2. Escenario Punto muerto

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

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda prevista por el Ayuntamiento llegando a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda** de usuarios del **0,80%** o una **disminución de la demanda** exclusivamente de los **abonados** del servicio del **1,19%**, disminuciones a partir de las cuales el concesionario no alcanzaría a recuperar los costes en los que incurriría en la ejecución del servicio.

4.3. Escenarios Alternativos

En este apartado, se muestran las hipótesis proyectadas por esta Oficina en la que se modifican las previsiones de demanda previstas por la Administración.

Esta Oficina ha analizado dos escenarios alternativos de demanda. Tal y como se ha desarrollado en el apartado IV.1.1 del presente informe, la información histórica facilitada por el Ayuntamiento en su respuesta de fecha 22 de junio al requerimiento de información adicional, muestra una tendencia creciente de la demanda desde 2021, mostrando una cierta estabilidad en las anualidades 2024 y 2025. Asimismo, se ha podido observar que los datos de estas últimas anualidades se encuentran por encima de aquellos previstos por el Ayuntamiento para la duración del contrato. Es por ello por lo que esta oficina ha desarrollado los siguientes escenarios alternativos:

- **Escenario alternativo 1**

En este escenario alternativo, la demanda correspondiente al primer año de la concesión se sitúa en la media de los 3 últimos años. A partir de dicha anualidad, la demanda evoluciona conforme a los mismos incrementos previstos por el Ayuntamiento en el escenario base, estableciéndose como umbral máximo de demanda el mayor valor registrado en los últimos años (622 abonados del servicio de deportes).

Como consecuencia de lo anterior, en este escenario la demanda prevista para el conjunto de servicios se incrementa un 35% en el primer año de concesión, un 31% en el segundo y un 24% en el tercero y cuarto, respecto del escenario base planteado por el Ayuntamiento. En términos agregados, ello supone un **incremento medio** de la demanda del **28,50%** en la totalidad del contrato.

Adicionalmente, se ha comprobado que la tarifa media para los abonados que se puede extraer de las tablas aportadas por el Ayuntamiento (36,24 euros al mes para el primer año de la concesión) no es coincidente con la que se ha calculado por esta Oficina aplicando los porcentajes de penetración aportados por el Ayuntamiento de Riudellots (40,70 euros al mes), por lo que en este escenario se ha considerado la tarifa media ponderada calculada por esta Oficina.

No se realizan variaciones en el resto de las hipótesis planteadas por el Ayuntamiento en su escenario base.

Aplicando las hipótesis descritas para este escenario alternativo, este proyecto concesional alcanzaría en sus 4 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla:

Concepto	
Ingresos	2.194.332,93
Costes de explotación	-1.686.973,54
Margen bruto (Resultado operativo)	507.359,39
Rentabilidad operativa	23,12%

Tabla 21. Resultados del Escenario alternativo 1

- **Escenario alternativo 2**

Adicionalmente, esta Oficina ha considerado un segundo escenario alternativo en el que la demanda prevista para el primer año de la concesión se sitúe en la media de los dos últimos ejercicios disponibles. A partir de dicha anualidad, la demanda evoluciona de forma similar a la prevista por el Ayuntamiento en el escenario base, estableciéndose como umbral máximo de demanda el mayor dato registrado en las últimas anualidades.

Como consecuencia de estas hipótesis, la demanda prevista para el conjunto de los servicios se incrementa un 44% el primer año de concesión, un 31% en el segundo año y un 24% en el tercero y cuarto, respecto del escenario base planteado por el Ayuntamiento, lo que supone un **incremento medio** de la demanda del **30,75%** en la totalidad del contrato.

Al igual que en el escenario alternativo 1, se ha considerado la tarifa media ponderada calculada por esta Oficina en función de los porcentajes de penetración aportados por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva (40,70 euros al mes).

No se realizan variaciones en el resto de las hipótesis planteadas por el Ayuntamiento en su escenario base.

En base a las hipótesis descritas, en este escenario alternativo, este proyecto concesional alcanzaría en sus 4 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla:

Concepto	
Ingresos	2.221.349,23
Costes de explotación	-1.686.973,54
Margen bruto (Resultado operativo)	534.375,69
Rentabilidad operativa	24,06%

Tabla 22. Resultados del Escenario alternativo 2

4.4. 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 del Ayuntamiento, de los escenarios alternativos previstos por esta Oficina y del punto muerto.

A continuación, se muestra la comparativa entre los usuarios abonados en los diferentes escenarios:

Escenario	Nº abonados Año 1	Nº abonados Año 2	Nº abonados Año 3	Nº abonados Año 4
Escenario base	425	475	500	500
Escenario Punto Muerto	422	471	496	496
Escenario Alternativo 1	572	622	622	622
Escenario Alternativo 2	610	622	622	622

Tabla 23. Comparativa entre los abonados de los diferentes escenarios

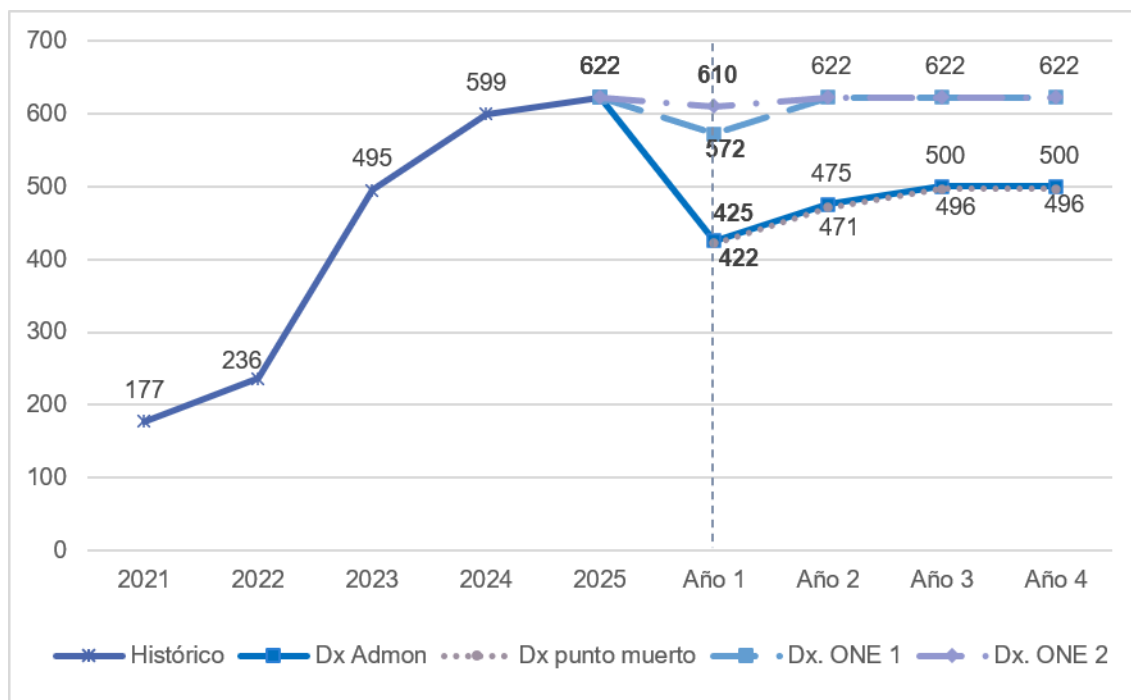


Gráfico 2. Comparativa entre los abonados de los diferentes escenarios

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

Escenarios	Variación de demanda	Ajuste tarifa media ponderada abonos	Variación ingresos variables	Resultado operativo	Rentabilidad operativa
Escenario PM	-0,80%	-	-0,80%	0,00	0,00%
Escenario Base Administración	0,00%	-	0,00%	10.312,76	0,61%
Escenario Alternativo 1	28,50%	12,31%	38,72%	507.359,39	23,12%
Escenario Alternativo 2	30,75%	12,31%	40,83%	534.375,69	24,06%

Tabla 24. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

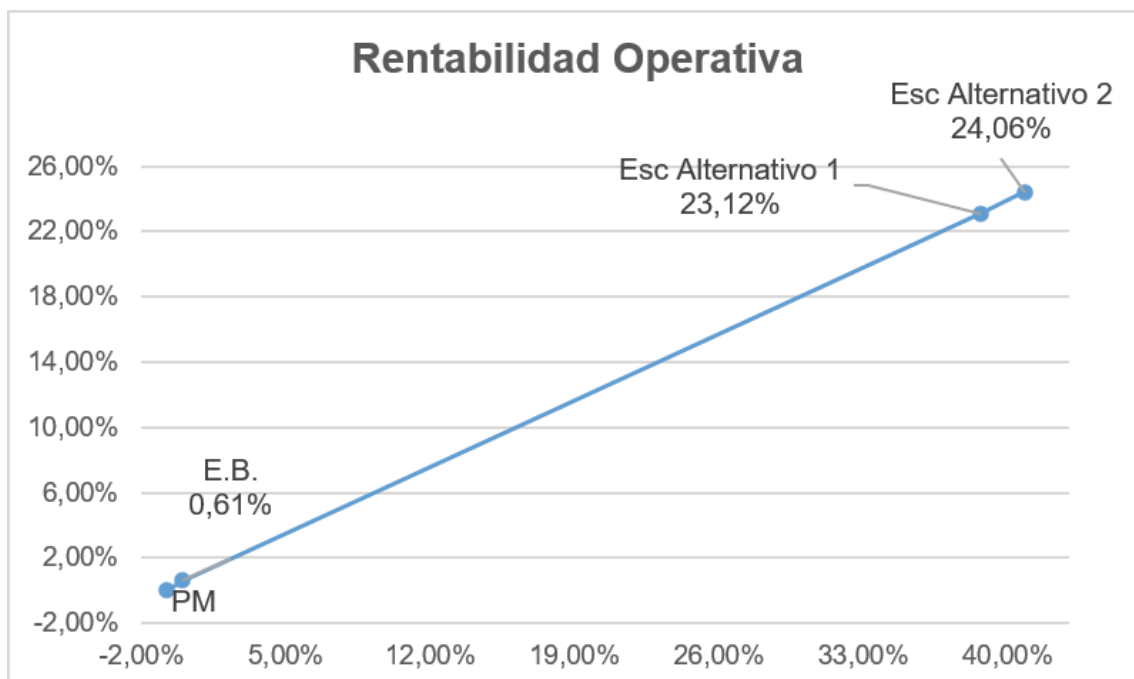


Gráfico 3. Sensibilidad de la rentabilidad ante variaciones en los ingresos variables



Gráfico 4. Sensibilidad del resultado operativo ante variaciones en los ingresos variables

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en el resultado operativo y en la rentabilidad operativa, la variación de la demanda y de los ingresos variables en los puntos de mayor significación a juicio de esta Oficina.

Los resultados obtenidos permiten concluir que, con comportamientos de la demanda similares a los históricos de los últimos años, el concesionario obtendría rentabilidades superiores al 23% en los escenarios alternativos planteados por esta Oficina y que se basan en estimaciones prudentes partiendo de los datos históricos de abonados de los últimos años.

5. 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**: Los ingresos variables en función que obtendrá el concesionario, representan el 73,63% del total de ingresos concesionales y los costes fijos suponen el 95,8% de los costes totales.
- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de usuarios de 0,80% sobre el escenario base ajustado el concesionario no alcanzaría a recuperar los costes incurridos. No obstante, esta Oficina considera con escasa posibilidades que estas caídas de demanda puedan producirse en base a que:
 - Los históricos de demanda muestran una tendencia creciente entre 2021 y 2023, manteniendo cierta estabilidad a partir de este último año.
 - Las proyecciones de demanda del Ayuntamiento prevén una demanda significativamente inferior a la registrada en los históricos de demanda, concretamente para el primer año de concesión se prevén 425 abonados, cuando los últimos años reflejan datos históricos por encima de 600 abonados.
 - Asimismo, debe tenerse en cuenta que el objeto del contrato consiste en la gestión de unas instalaciones deportivas ya consolidadas y en funcionamiento, cuya demanda presenta un comportamiento estable y creciente en los últimos ejercicios.
- Los resultados obtenidos en los escenarios alternativos podrían indicar que la estimación de la aportación pública vendría a garantizar un cierto nivel de rentabilidad a la concesión, mitigando el riesgo que debe asumir el concesionario.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **no se produce** transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda, para configurar una naturaleza jurídica concesional, por la baja probabilidad de alcanzar una reducción de la demanda suficiente para llegar al punto muerto y por la alta rentabilidad que obtendría el concesionario en los 4 años de duración del contrato si la demanda se situara en niveles similares a los de los últimos 3 años, de acuerdo a los datos históricos disponibles.

6. 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 precio 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 tendría en la rentabilidad operativa del contratista las posibles bajadas en la aportación pública en las ofertas:

Bajadas aportación	Rentabilidad Operativa
0,00%	0,61%
0,50%	0,49%
1,00%	0,36%
1,50%	0,24%
2,00%	0,12%
2,49%	0,00%
3,00%	-0,12%

Tabla 25. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional. Escenario Base

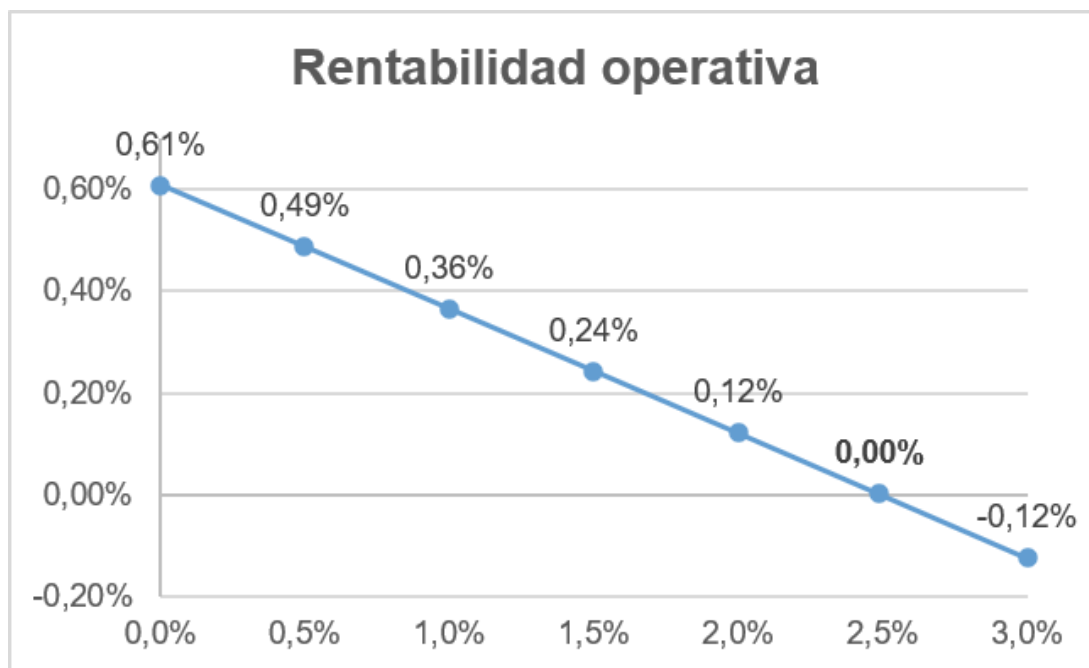


Gráfico 5. Sostenibilidad financiera del escenario base de la Administración

Tal y como se puede observar, con las hipótesis proyectadas por el Ayuntamiento de Riudellots, se puede comprobar que con una disminución del precio base de licitación de **2,49%**, manteniendo el resto de las hipótesis sin alteración, 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.

Por otra parte, se ha considerado oportuno, de forma adicional, realizar este mismo análisis de bajadas en la aportación sobre el **escenario alternativo 1** proyectado por esta Oficina, en el que se ajustan las hipótesis de demanda, extrayéndose los siguientes resultados:

Bajadas aportación	Rentabilidad Operativa
0,00%	23,12%
-2,49%	22,76%
-25,00%	19,32%
-50,00%	15,12%
-75,00%	10,46%
-100,00%	5,26%

Tabla 26. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional. Escenario alternativo 1 ONE

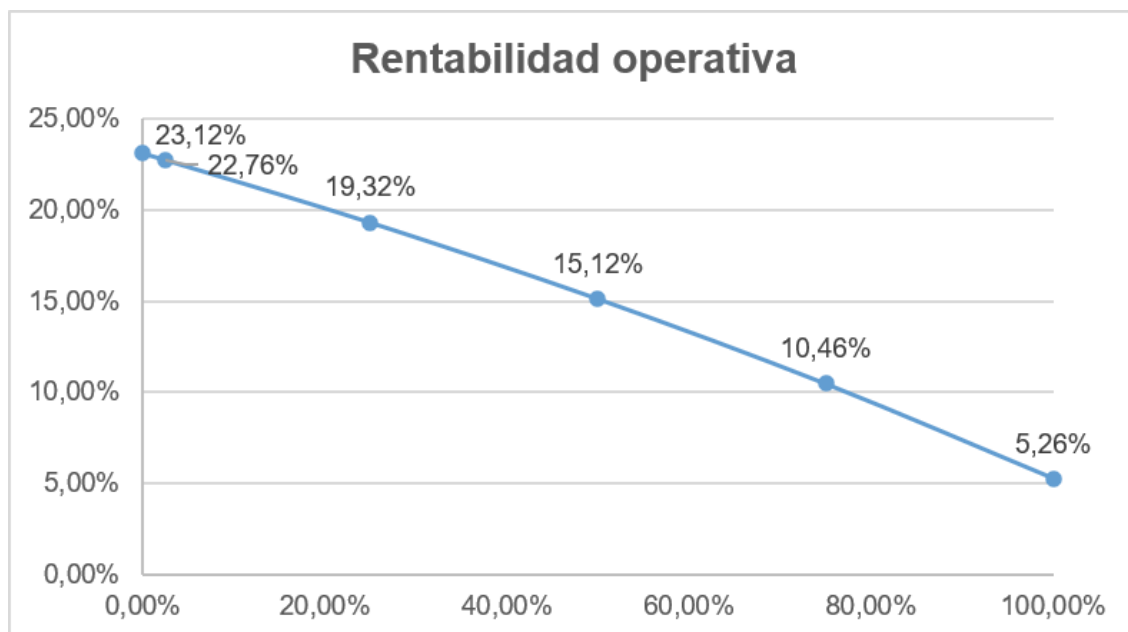


Gráfico 6. Sostenibilidad financiera del escenario alternativo 1 ONE

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que, bajo las hipótesis de demanda proyectadas por esta Oficina conforme a los datos históricos de los últimos tres años, con una disminución del precio base de licitación del **100%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, el proyecto concesional mantendría rentabilidades positivas, es decir, los licitadores podrían renunciar en su oferta a la aportación sin que se pusiera en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de “*Gestión de instalaciones deportivas*”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes han sido suficientes para realizar el análisis contenido en el presente informe. No obstante y como se ha señalado reiteradamente, se considera que las previsiones de demanda adolecen de problemas de falta de justificación que se han ido evidenciando a lo largo del documento, al presentar un carácter especialmente prudente respecto de la evolución histórica observada, circunstancia que contribuye a incrementar el margen de seguridad del concesionario respecto a los ingresos efectivamente previsibles.
- No existen objeciones al plazo de 4 años de **duración máxima** prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo previsto en el apartado 4 del artículo 29 de la LCSP.
- Respecto a la transferencia del riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **no se aprecia** transferencia de riesgo operacional suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión. De acuerdo con el análisis efectuado, en condiciones normales de funcionamiento, el concesionario podría cubrir los costes en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio, apreciando que la posibilidad de incurrir en pérdidas tiene un carácter meramente nominal o desdeñable.
- Ante la ausencia de transferencia de riesgo operacional suficiente para que el contrato proyectado tenga la naturaleza jurídica de concesión de servicios, el órgano de contratación podría, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 312** de la LCSP, reformular el proyecto para articular su licitación como un contrato de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía. Alternativamente podría 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.

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 29 de mayo de 2026:
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios
 - Certificado del acuerdo del Pleno por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Viabilidad
2. Documentación adicional facilitada el día 22 de junio de 2026:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el Alcalde, autorizando asimismo a la Secretaria-Interventora para la tramitación de la solicitud.
 - Propuesta del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas modificados.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios modificada.
 - Hoja de cálculo con la información relativa al personal objeto de subrogación
 - Certificado del acuerdo de aprobación de los precios públicos del Servicio de Deportes.
 - Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el servicio de piscina municipal, actualizada.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
75,63%	1.283.654,17	Ingresos variables	277.436,36	314.106,41	340.941,58	351.169,83
51,01%	865.827,13	Abonados servicio deportivo	184.814,06	212.753,60	230.669,69	237.589,78
0,05%	847,42	Matrículas de abonados	155,14	200,92	242,05	249,31
5,56%	94.312,22	Abonados Piscina Municipal	22.543,17	23.219,47	23.916,05	24.633,53
0,56%	9.569,82	Cursos de natación. Nivel 1 (IE i I4)	2.136,05	2.322,37	2.517,93	2.593,47
0,52%	8.772,34	Cursos de natación. Nivel 2 (I5 i 1r EP)	1.958,05	2.128,84	2.308,11	2.377,35
0,19%	3.189,87	Cursos de natación. Nivel 3 (de 2n a 4rt de EP)	712,00	774,11	839,29	864,47
1,07%	18.134,61	Entrenamientos personales y en grupos reducidos	3.870,90	4.456,09	4.831,34	4.976,28
0,29%	4.904,35	Entradas Servicio de deportes	1.062,70	1.185,15	1.308,62	1.347,88
2,48%	42.170,96	Entradas Piscina Municipal	10.080,00	10.382,40	10.693,87	11.014,69
0,58%	9.920,43	Campus de Navidad y Semana Santa	2.197,64	2.391,06	2.626,47	2.705,26
10,17%	172.585,45	Campus Polideportivo Verano y C. Fútbol	35.578,88	41.227,03	47.182,04	48.597,50
2,30%	38.986,04	Pabellón municipal y campo de futbol	8.877,76	9.511,88	10.146,01	10.450,39
0,22%	3.765,26	Máquina de vending	900,00	927,00	954,81	983,45
0,63%	10.668,25	Alquiler de bar en la piscina	2.550,00	2.626,50	2.705,30	2.786,45
24,37%	413.632,13	Ingresos Fijos	130.305,35	104.869,28	88.726,31	89.731,19
24,37%	413.632,13	Aportación pública monetaria	130.305,35	104.869,28	88.726,31	89.731,19

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
4,20%	70.893,76	Costes Variables	16.945,53	17.453,89	17.977,51	18.516,83
1,14%	19.203,92	Material deportivo	4.590,26	4.727,96	4.869,80	5.015,90
0,19%	3.184,03	Material de oficina	761,07	783,90	807,42	831,64
0,54%	9.179,72	Uniformes	2.194,20	2.260,03	2.327,83	2.397,66
1,07%	17.989,60	Consumibles	4.300,00	4.429,00	4.561,87	4.698,73
1,26%	21.336,50	Mantenimiento	5.100,00	5.253,00	5.410,59	5.572,91
95,80%	1.616.079,78	Costes Fijos	388.217,99	398.943,61	409.112,19	419.806,00
55,80%	941.375,50	Sueldos y salarios	226.662,51	232.484,95	238.137,30	244.090,73
17,86%	301.240,16	Seguridad social	72.532,00	74.395,19	76.203,94	78.109,03
0,37%	6.213,08	Sustituciones y otros costes	1.495,97	1.534,40	1.571,71	1.611,00
1,98%	33.392,37	Gas	7.981,68	8.221,13	8.467,76	8.721,80
7,93%	133.788,42	Electricidad	31.979,05	32.938,42	33.926,58	34.944,37
0,18%	3.012,21	Teléfono e internet	720,00	741,60	763,85	786,76
1,28%	21.618,90	Productos químicos	5.167,50	5.322,53	5.482,20	5.646,67
2,53%	42.673,00	Gestoría	10.200,00	10.506,00	10.821,18	11.145,82
1,34%	22.591,59	Equipos informáticos y licencias	5.400,00	5.562,00	5.728,86	5.900,73
0,41%	6.968,72	Prima de seguro personas abonadas	1.487,50	1.712,38	1.856,58	1.912,27
0,62%	10.459,07	Prima de seguro multirriesgo	2.500,00	2.575,00	2.652,25	2.731,82
0,49%	8.284,29	Servicios bancarios	1.838,55	2.054,85	2.163,00	2.227,89
2,00%	33.782,79	Imagen y comunicación	8.075,00	8.317,25	8.566,77	8.823,77
2,09%	35.286,80	Gastos campus	8.434,50	8.687,54	8.948,16	9.216,61
0,91%	15.392,90	Otros gastos de gestión	3.743,72	3.890,38	3.822,07	3.936,73

ANEXO IV. ESCENARIO BASE

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4
100,00%	1.697.286,30	Ingresos Previstos	407.741,71	418.975,69	429.667,89	440.901,02
75,63%	1.283.654,17	Ingresos Variables	277.436,36	314.106,41	340.941,58	351.169,83
24,37%	413.632,13	Ingresos Fijos	130.305,35	104.869,28	88.726,31	89.731,19
100,00%	-1.686.973,54	Costes Previstos	-405.163,51	-416.397,50	-427.089,70	-438.322,83
4,20%	-70.893,76	Costes Variables	-16.945,53	-17.453,89	-17.977,51	-18.516,83
95,80%	-1.616.079,78	Costes Fijos	-388.217,99	-398.943,61	-409.112,19	-419.806,00
	10.312,76	Resultado operativo	2.578,20	2.578,19	2.578,19	2.578,19
	0,61%	Rentabilidad operativa	0,63%	0,62%	0,60%	0,58%