

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26023

**Contrato de concesión para la gestión de servicios públicos de
la escuela municipal de hípica La Foixarda**

Institut Barcelona Esports

Octubre 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: Nº exp 39/2026

Nº Expediente órgano solicitante: E250034

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Concesión para la gestión de servicios públicos de la escuela municipal de hípica La Foixarda.

Entidad solicitante: Institut Barcelona Esports, Ayuntamiento de Barcelona

Órgano contratación: Presidente del Institut Barcelona Esports

Fecha solicitud inicial: 22/07/2026

Fecha recepción información complementaria: 16/09/2026



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 9 de octubre de 2026. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	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	10
III.	METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	12
IV.	DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	13
1.	Ingresos y sistema de retribución al contratista	13
1.1.	Calidad de la previsión de demanda	13
1.2.	Análisis de la estimación de ingresos.....	15
2.	Inversiones.....	19
3.	Estimación de costes	20
4.	Resultado del análisis realizado por la ONE	24
4.1.	Escenario Base Ajustado.....	24
4.2.	Escenario Punto muerto	25
4.3.	Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	25
5.	Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	27
6.	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
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
	ANEXO II. TARIFAS	36
	ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	37
	ANEXO IV. ESTRUCTURA DE INGRESOS	38
	ANEXO V. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	39

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Resultado del escenario base de la Administración	11
Tabla 2. Demanda potencial anual de usuarios	13
Tabla 3. Demanda real	14
Tabla 4. Históricos de ingresos variables del servicio (€).....	15
Tabla 5. Ingresos tarifarios anuales en el periodo concesional (€).....	16
Tabla 6. Ingresos variables resto de los servicios (€).....	17
Tabla 7. Importes totales de los ingresos variables (€)	17
Tabla 8. Ingresos fijos por arrendamientos de las instalaciones	18
Tabla 9. Aportación pública monetaria (€).....	18
Tabla 10. Ingresos totales del concesionario (€)	19
Tabla 11. Inversiones previstas (€)	19
Tabla 12. Costes de personal (€)	20
Tabla 13. Otros gastos fijos (€)	21
Tabla 14. Gastos de naturaleza variable (€).....	22
Tabla 15. Costes totales del concesionario (€).....	23
Tabla 16. Tasa de descuento	24
Tabla 17. Resultados del escenario base ajustado (€).....	25
Tabla 18. Indicadores financieros del análisis de sensibilidad	26
Tabla 19. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	30
Tabla 20. Ratio Sector de actividad (CNAE): R931 Actividades deportivas. Fuente: <i>Central de Balances del Banco de España</i>	32

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza	23
Gráfico 2. Sensibilidad de la rentabilidad operativa neta ante variaciones en los ingresos variables	26
Gráfico 3. Sensibilidad del resultado operativo neto ante variaciones en los ingresos variables	27
Gráfico 4. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta ante variaciones en la aportación pública	30
Gráfico 5. Sostenibilidad del resultado operativo neto ante variaciones en la aportación pública	31

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 julio de 2026, 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 para la gestión de servicios públicos de la escuela municipal de hípica La Foixarda”*, siendo el presidente del IBE el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada posteriormente y fue objeto de aclaraciones mediante la aportación de información adicional el día 16 de septiembre de 2026. No fue hasta esta última fecha en la que el expediente se encontraba en condiciones de ser sometido a análisis a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Los servicios objeto del contrato vienen siendo gestionados mediante contrato de concesión de servicios.

Conviene señalar que el Pleno de la ONE ya se pronunció sobre una solicitud de informe referida al mismo objeto contractual mediante el [Informe ONE 25014](#), emitido en julio de 2025 y cuya licitación no llegó a producirse.

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

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

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

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

habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos de la Administración solicitante.

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

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

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

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

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato consiste en la gestión de servicios públicos en la modalidad de concesión de la Escuela Municipal de Hípica La Foixarda, ubicada en la avenida de Montanyans, números. 14-16, de la ciudad de Barcelona, por un plazo de cinco años.

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

- Servicios y actividades:
 - Las funciones inherentes a una Escuela Municipal de Hípica, que, por sus características y capacidades, son fundamentalmente de iniciación a la práctica de la equitación.
 - El desarrollo de actividades de iniciación inclusivas y de hipoterapia dirigidas a personas con discapacidad.
- Oferta de espacios:
 - Utilización o alquiler, en su caso, de las instalaciones para la celebración de competiciones de equitación, que podrán ser promovidas tanto por el concesionario como por el Ayuntamiento o el IBE mediante acuerdos con clubes, federaciones, empresas u otros agentes organizadores.
 - Alquiler de las instalaciones para la realización de otras actividades deportivas, siempre y cuando sean compatibles con las características y el funcionamiento de la instalación y estén organizadas por clubes, asociaciones u otros colectivos que lo soliciten, de acuerdo con los requisitos normativos y económicos aplicables.

- Pupilaje de caballos ajenos a la instalación, siempre que no vaya en detrimento de la oferta de servicios descritos hasta ahora.
- Organización de actividades:
 - Campus Olimpia
 - Actividades deportivas en el marco del Plan del Deporte en Edad Escolar, para las que deberá presentarse una propuesta de actividad deportiva en horario no lectivo para la homologación municipal.
 - Cualquier otra actividad que el Ayuntamiento decida en función de las características y necesidades detectadas en el Distrito o que proponga el propio concesionario, siempre que no entren en competencia con las entidades y clubes usuarios de las instalaciones.

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

Según el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) remitido por el IBE, la duración del contrato de concesión será de **5 años** y se iniciará el día 1 de enero de 2027 o el primer día del mes siguiente al de la formalización del contrato si ésta fuese posterior. El contrato no será susceptible de prórroga.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 1.119.972,54 euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 3.000.007,05 euros (IVA no incluido). Dicha cuantía y su desglose se refleja por la Administración contratante en el PCAP del siguiente modo:

Año	Valor estimado prestación	Valor estimado aportación pública	Valor estimado del 95% bonificación IBI	TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido)
1	339.218,30	210.649,64	15.113,20	564.981,13
2	349.335,38	215.550,09	15.491,03	580.376,50
3	359.779,86	220.545,57	15.878,30	596.203,73
4	370.563,30	233.926,55	16.275,26	620.765,12
5	381.697,73	239.300,69	16.682,14	637.680,57
TOTAL	1.800.594,57	1.119.972,54	79.439,93	3.000.007,05

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

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento restringido y sin división en lotes. Asimismo, el contrato no se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19 de la LCSP.

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.

Los pliegos que rigen la licitación **no prevén la revisión de precios**.

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 duración máxima de **5 años**, sin posibilidad de prórroga y sin dividir en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en equipamiento básico para la realización de la actividad habitual del centro por parte del concesionario en el primer año de la concesión por un importe total de 17.245,90 euros.
- Las estimaciones de demanda las han efectuado a partir de la evolución histórica del uso de los servicios y de los datos correspondientes al año 2025. Asimismo, la Administración contratante ha tenido en cuenta que determinados servicios de las instalaciones han alcanzado su capacidad operativa máxima y, por tanto, no presentan margen adicional de crecimiento. Partiendo de estas consideraciones, el Ayuntamiento proyecta un crecimiento anual del 2% de la demanda de aquellos servicios que sí disponen de margen de crecimiento.
- La Administración ha empleado los datos tarifarios previstos para 2026 actualizándolas a la fecha de inicio del contrato, previsto para 2027, y ha previsto la actualización de estas tarifas o precios unitarios durante el periodo concesional. Sin embargo, el PCAP no contempla revisión de precios.
- Asimismo, el IBE prevé que el concesionario obtendrá ingresos procedentes del alquiler del bar y del arrendamiento de determinadas instalaciones objeto del contrato.
- La Administración contratante incorpora una partida de gastos generales en concepto de gastos indirectos de estructura, que se estima en un 3% sobre los ingresos de explotación, así como una partida denominada “beneficio del contratista”, equivalente al 4% sobre los mismos ingresos de explotación.
- La aportación pública monetaria se configura como una compensación destinada a mantener el equilibrio económico de la concesión que es

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.

susceptible de reducción por los licitadores en sus ofertas. Esta aportación está sujeta a liquidación, de acuerdo con el PCAP, cuando *se produzcan variaciones que representen una reducción de los gastos y/o un incremento de los ingresos previstos en la proyección económica prevista o en el proyecto de gestión económica y financiera ofrecido; u otras circunstancias que alteren el régimen económico - financiero inicialmente establecido.*

- Para la evolución de los costes durante el periodo concesional, el IBE aplica un incremento anual del 3,00% a los costes de personal, de acuerdo con el convenio de aplicación, mientras que para el resto de los costes concesionales se aplica un incremento anual del 2,5%.

Los resultados económico-financieros de este escenario base planteado por la Administración contratante son los siguientes⁴:

Concepto	Euros
Ingresos	2.920.568,57
Costes de explotación	-2.831.297,44
Amortizaciones	-17.245,90
Margen neto (Resultado operativo neto)	72.025,23
Rentabilidad operativa neta	2,47%

Tabla 1. Resultado del escenario base de la Administración

⁴ Para el análisis se ha tenido en cuentas la Rentabilidad Operativa Neta y el Resultado Operativo Neto, en lugar de la TIR y el VAN, dada la escasa importancia de las inversiones, que son recuperadas en el primer año del contrato.

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.

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 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

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

El estudio de viabilidad recoge una estimación de la demanda potencial anual de usuarios de las distintas actividades de hípica objeto del contrato de concesión. Esta estimación se realiza a partir de criterios de proximidad y de renta per cápita, diferenciando los distintos segmentos de edad de los usuarios potenciales. Sobre la base de estas estimaciones, la Administración aplica un ajuste del 25% como último criterio para determinar la demanda potencial real prevista.

En la siguiente tabla se muestra la estimación de **demanda potencial**:

	Niños	Adultos	Federados	Total
Público potencial hípica	45	250	2	297
Iniciación	21	120	1	143
Total público objetivo	66	371	3	440

Tabla 2⁶. Demanda potencial anual de usuarios

Una vez definida la demanda potencial, el estudio de viabilidad establece un límite operativo de 45 caballos, umbral a partir del cual el coste marginal superaría al incremento de los ingresos y, *“comportaría un riesgo directo de deterioro de los estándares de funcionamiento que el Ayuntamiento considera imprescindibles”*.

Al margen de esta limitación estructural, y partiendo del análisis de los últimos ejercicios, el estudio de viabilidad refleja que ciertas actividades no alcanzan el 100% de la ocupación de las plazas programadas y establece, como es el caso de los cursos, un margen de crecimiento aproximado del 35%.

Teniendo en cuenta los factores anteriores, el IBE ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato a partir de los datos correspondientes al año 2025. Sobre la base de la demanda potencial y los datos de demanda observados, se han identificado aquellos servicios que presentan un margen de crecimiento⁷ de la demanda y, para ellos, se ha previsto un crecimiento anual del 2% durante la

⁶ Se produce alguna diferencia en los subtotales consecuencia del redondeo.

⁷ Estos servicios son: Doma clásica, 1 día, de 7 a 14 años; Doma clásica, 2 días, de 7 a 14 años; Iniciación, 1 día, de 7 a 14 años; e Iniciación adulto, 1 día.

vigencia del contrato. Para el resto de los servicios, la Administración contratante ha considerado una demanda constante durante todo el periodo concesional, dado que su capacidad operativa se encuentra limitada.

De acuerdo con estas hipótesis, el IBE realiza la siguiente previsión de demanda para el año de inicio de la concesión⁸:

	Previsión demanda mensual Año 1	Previsión demanda anualizada Año 1
Doma clásica 1h de 7 a 14 años	23	230
Doma clásica 2h de 7 a 14 años	3	30
Doma clásica adulto 1h	103	1.030
Doma clásica adulto 2h	14	140
Iniciación 1h de 7 a 14 años	55	550
Iniciación 2h de 7 a 14 años	5	50
Iniciación adultos 1h	26	260
Iniciación adultos 2h	1	10
Poni club temporada 4 a 7 años	2	20
Salto 1h adulto	8	80
Salto 1h de 7 a 14 años	4	40
Pre galope 4h*	13	13
Pre galope 8h*	15	15
Examen galope*	28	28
Concurso social doma*	59	59
Total Abonos y Cursos	359	2.555
Caballos a pupilaje	2	20
Caballos cedidos Doma clásica	6	60
Total Alquiler de box	8	80
Campus Olimpia	100	100
Casales	25	25
Total Campus y Casales	125	125
Hipoterapia Particulares	20	200
Hipoterapia Entidades	15	180
Total Hipoterapia	35	380
Formación GMNTL	14	168
Total Formación	14	168
Entradas ocasionales	-	63
Total Entradas ocasionales	-	63

Tabla 3. Demanda real

⁸ Aquellos servicios marcados con un asterisco (*) se corresponden con servicios que únicamente se imparten durante un mes al año.

A la vista lo anterior, esta Oficina no plantea objeciones al método empleado por el IBE para la estimación de la demanda, que se considera, con carácter general, suficientemente razonable y adecuado para llevar a cabo el análisis objeto de este informe.

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

Son los ingresos previstos derivados de la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios de los diferentes servicios ofertados por la escuela municipal de hípica “La Foixarda”. Estas tarifas son los precios públicos fijados por el Ayuntamiento con el objetivo de garantizar la accesibilidad de los usuarios a los servicios objeto del contrato.

Para estimar los ingresos tarifarios que percibirá el concesionario a lo largo del periodo concesional, la Administración contratante ha aplicado a la demanda prevista las tarifas correspondientes, que se incluyen en el Anexo II.

Por otro lado, el IBE ha facilitado los datos históricos de ingresos variables del servicio, obtenidos en los últimos años, donde se observa una caída del 6,21%⁹ en 2025 respecto del año anterior:

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
181.279,02	179.630,62	160.377,98	65.865,04	253.308,80	275.748,93	306.396,65	310.889,62	291.580,19

Tabla 4. Históricos de ingresos variables del servicio (€)

- ***Ingresos variables correspondientes a la organización de cursos y abonos***

Según se recoge en el estudio de viabilidad, para el cálculo de los ingresos correspondientes a esta tipología se han tomado como referencia los datos de demanda estimados por el IBE y las tarifas previstas. Sobre esta base, además de la evolución de la demanda descrita en apartados anteriores, se establece una actualización anual de las tarifas del 2,5% en línea con la hipótesis barajadas por la Administración solicitante.

⁹ Este dato ha sido utilizado por la Oficina para simular el escenario pesimista incluido en el análisis de sensibilidad del apartado IV.4.3.

En la siguiente tabla se recogen los ingresos previstos por el IBE en concepto de organización de **cursos y abonos** durante el periodo concesional:

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Doma clásica 1h de 7 a 14 años	16.146,68	16.881,35	17.649,45	18.452,50	19.292,09
Doma clásica 2h de 7 a 14 años	4.167,59	4.357,21	4.555,47	4.762,74	4.979,45
Doma clásica adulto 1h	82.834,18	84.905,03	87.027,66	89.203,35	91.433,44
Doma clásica adulto 2h	21.918,89	22.466,86	23.028,54	23.604,25	24.194,36
Iniciación 1h de 7 a 14 años	38.611,61	40.368,44	42.205,21	44.125,54	46.133,26
Iniciación 2h de 7 a 14 años	6.945,98	7.119,63	7.297,62	7.480,06	7.667,06
Iniciación adulto 1h	20.909,60	21.860,99	22.855,66	23.895,59	24.982,84
Iniciación adultos 2h	1.565,64	1.604,78	1.644,90	1.686,02	1.728,17
Poni club temporada 4 a 7 años	1.403,94	1.439,04	1.475,02	1.511,89	1.549,69
Salto 1h adulto	9.625,02	9.865,64	10.112,28	10.365,09	10.624,22
Salto 1h de 7 a 14 años	4.199,22	4.304,20	4.411,81	4.522,10	4.635,15
Pre galope 4h	1.435,54	1.471,42	1.508,21	1.545,91	1.584,56
Pre galope 8h	3.312,77	3.395,59	3.480,48	3.567,50	3.656,68
Examen galops	1.030,64	1.056,41	1.082,82	1.109,89	1.137,63
Concurso social doma	3.040,39	3.116,40	3.194,31	3.274,17	3.356,02
TOTAL	217.147,69	224.213,01	231.529,42	239.106,61	246.954,62

Tabla 5. Ingresos tarifarios anuales en el periodo concesional (€)

Según se indica en el estudio de viabilidad, el **resto de los servicios** contemplados en la concesión presentan una demanda estable o bien han alcanzado su capacidad operativa máxima. Por ello, para realizar las correspondientes estimaciones de ingresos, el IBE toma como referencia los datos de demanda estimados y actualiza las tarifas aplicables con el mismo criterio antes mencionado.

Los ingresos previstos por los usuarios de estos servicios durante el periodo concesional, de acuerdo con la información aportada por la Administración contratante, se muestran en la siguiente tabla:

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Alquiler de box	19.620,69	20.111,21	20.613,99	21.129,34	21.657,58
Campus y Casales	21.671,73	22.213,52	22.768,86	23.338,08	23.921,53
Hipoterapia	24.522,04	25.135,09	25.763,47	26.407,55	27.067,74
Formación GMNTL ¹⁰	28.439,89	29.150,89	29.879,66	30.626,65	31.392,32
Entradas ocasionales	380,35	389,86	399,60	409,59	419,83
Total	94.634,70	97.000,57	99.425,58	101.911,22	104.459,00

Tabla 6. Ingresos variables resto de los servicios (€)

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

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Ingresos variables por organización de cursos y abonos	217.147,69	224.213,01	231.529,42	239.106,61	246.954,62	1.158.951,35
Ingresos variables del resto de servicios	94.634,70	97.000,57	99.425,58	101.911,22	104.459,00	497.431,08
Total	311.782,39	321.213,57	330.955,01	341.017,83	351.413,62	1.656.382,42

Tabla 7. Importes totales de los ingresos variables (€)

Los ingresos variables por prestación del servicio a lo largo de todo el periodo concesional (5 años), ascienden a **1.656.382,42 euros**.

Ingresos fijos

- ***Ingresos fijos por arrendamientos de las instalaciones objeto del contrato***

Esta tipología de ingresos comprende tanto los ingresos derivados del alquiler de espacios a terceros como los procedentes del alquiler del bar. De acuerdo con las previsiones de la Administración contratante, se trata de ingresos de carácter fijo y estable a lo largo del período concesional.

Para su proyección, el IBE mantiene el criterio de actualización de precios empleado para el resto de los ingresos y aplica un incremento anual del 2,5%.

¹⁰ Se ha recalculado esta partida puesto que el IBE no había aplicado la evolución correctamente desde el dato de partida en 2025.

En la siguiente tabla se puede consultar la previsión de ingresos correspondiente a arrendamientos y alquileres:

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por arrendamiento ¹¹	1.890,45	1.937,71	1.986,16	2.035,81	2.086,71
Alquiler del bar	25.563,50	26.202,59	26.857,65	27.529,09	28.217,32
Total ingresos anuales	27.453,95	28.140,30	28.843,81	29.564,90	30.304,03

Tabla 8. Ingresos fijos por arrendamientos de las instalaciones

- **Ingresos fijos de origen público. Aportación pública monetaria**

Según establece la cláusula 2.3 del PCAP, la aportación pública que abonará la Administración contratante tiene por objeto mantener el equilibrio económico de la concesión y garantizar el funcionamiento del equipamiento y la prestación de los servicios a los usuarios de las instalaciones.

La aportación pública se determina como la diferencia entre los costes ofertados por el contratista, incluida una partida denominada “beneficio industrial”,¹² equivalente al 4% de los ingresos de explotación, y la suma de los ingresos fijos y variables de la concesión.

Esta aportación tiene carácter **máximo** y estará sujeta a liquidación anualmente, tras la presentación al IBE de las cuentas anuales auditadas y teniendo en cuenta los límites máximos de rentabilidad establecidos en el PCAP.

La aportación pública recogida en el PCAP tiene la siguiente distribución plurianual:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
210.650,00	215.550,00	220.546,00	233.927,00	239.301,00	1.119.974,00

Tabla 9. Aportación pública monetaria (€)

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

¹¹ Se ha recalculado esta partida puesto que el IBE no había aplicado la evolución correctamente desde el dato de partida en 2025.

¹² Como se expondrá más adelante, esta Oficina ha excluido dicha partida de la estructura de costes a efectos del análisis realizado.

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Ingresos variables	311.782,39	321.213,57	330.955,01	341.017,83	351.413,62	1.656.382,42
Ingresos fijos (arrendamientos)	27.453,95	28.140,30	28.843,81	29.564,90	30.304,03	144.306,99
Aportación pública	210.650,00	215.550,00	220.546,00	233.927,00	239.301,00	1.119.974,00
Total	549.886,34	564.903,87	580.344,82	604.509,73	621.018,65	2.920.663,41

Tabla 10. Ingresos totales del concesionario (€)

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

2. Inversiones

El proyecto concesional planteado por el IBE contempla la realización de diversas inversiones necesarias para la prestación de los servicios objeto del contrato. Se prevé una inversión mínima de 17.245,81 euros a cargo del futuro concesionario con el fin de mejorar las instalaciones de la escuela de hípica. En la siguiente tabla se desglosan las diferentes partidas que componen la inversión:

Elemento	Unidades	Precio unitario	Total
Monturas de caballo	17	504,05	8.568,85
Monturas de poni	5	322,31	1.611,55
Cincha	4	24,38	97,52
Bridas caballo	12	16,55	198,60
Bridas poni	2	12,78	25,56
Salva cruces	12	43,31	519,72
Sudadera poni	5	20,65	103,25
Copa de cuadra de caballo	4	10,17	40,68
Copa de cuadra de poni	3	10,17	30,51
Protectores de caballo	16	49,59	793,44
Protectores de poni	6	49,59	297,54
Tractor	1	4.958,68	4.958,68
TOTAL			17.245,90

Tabla 11. Inversiones previstas (€)

Las inversiones que deberá asumir el concesionario se ejecutarán al inicio de la concesión y se amortizarán linealmente a lo largo de los cinco años de vigencia del contrato.

3. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** Esta partida recoge los costes asociados al personal necesario para la prestación de los servicios objeto de la concesión.

Para la estimación de estos costes, la Administración parte de la estructura de personal del actual gestor de las instalaciones y que se considera adecuadamente dimensionada, por tanto, incorpora el personal susceptible de subrogación como el resto de los efectivos necesarios para el funcionamiento de la instalación. El Estudio de Viabilidad contempla una plantilla de 13 personas, con una dedicación total de 363 horas semanales.

En relación con el cálculo realizado para la previsión de los costes de personal, el Ayuntamiento ha tenido en cuenta el convenio colectivo de aplicación “*Convenio de Gestión de Equipamientos y Servicios Públicos vinculados a la Actividad Deportiva y de Ocio de Cataluña*”. Partiendo como referencia de las tablas salariales del convenio correspondientes al año 2025, proyecta una **evolución anual de los costes salariales del 3%** durante el periodo concesional.

Asimismo, el estudio señala que el coste del personal susceptible de subrogación se ha proyectado a partir de los datos proporcionados por el actual gestor del servicio.

Para el cálculo del coste de los seguros sociales correspondientes a la empresa se aplica a mayores un porcentaje del 33,40% sobre el salario bruto.

Los costes de personal previstos para la duración de la concesión, cuyo primer año de explotación corresponde a **2027**, son los siguientes:

Gastos de personal	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Sueldos y salarios	208.770,81	215.033,94	221.484,96	228.129,51	234.973,39	1.108.392,61
Cuotas S. Social (33,4%)	69.729,45	71.821,34	73.975,98	76.195,25	78.481,11	370.203,13
TOTAL	278.500,27	286.855,27	295.460,93	304.324,76	313.454,50	1.478.595,74

Tabla 12. Costes de personal (€)

En consecuencia, los costes de personal ascienden a **1.478.595,74 de euros** durante el conjunto de la concesión. De acuerdo con la estructura global de costes considerada en el modelo económico, esta partida representa el **52,21%** del total de costes concesionales.

- **Otros gastos de naturaleza fija.** Dentro de esta categoría se incluyen aquellos gastos que, de acuerdo con la clasificación efectuada por el IBE, presentan un carácter esencialmente independiente de las variaciones del nivel de actividad de la concesión. En particular, se incluyen determinados gastos integrados en la partida de servicios exteriores, como los arrendamientos que deba efectuar el concesionario, la reparación y conservación, los servicios de profesionales independientes, seguros, servicios bancarios y suministros, además de otros gastos, tributos y el coste por depreciación de los caballos aportados.

Las estimaciones de estos costes se realizan, con carácter general, a partir de la evolución de los gastos registrados en los últimos ejercicios, aplicando las hipótesis de evolución de precios previstas para el periodo concesional. Así, para algunas partidas se toma como referencia la media de los últimos ejercicios, mientras que otras partidas se proyectan a partir de un importe de referencia actualizado con un incremento anual del 2,5%.

En la siguiente tabla se pueden consultar los costes denominados “*Otros costes de naturaleza fija*” por el IBE:

Otros gastos fijos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Tributos	6.411,00	6.571,27	6.735,55	6.903,94	7.076,54	33.698,31
Arrendamientos	3.355,34	3.439,22	3.525,20	3.613,33	3.703,67	17.636,76
Reparaciones y conservación	4.723,98	4.842,08	4.963,14	5.087,21	5.214,39	24.830,81
Servicio de profesionales independientes	88.994,83	91.219,70	93.500,19	103.332,15	105.915,45	482.962,32
Prima de seguros	5.127,97	5.256,17	5.387,57	5.522,26	5.660,32	26.954,28
Servicios bancarios	3.030,23	3.105,98	3.183,63	3.263,22	3.344,80	15.927,86
Suministros	34.965,74	35.839,88	36.735,88	37.654,28	38.595,63	183.791,41
Otros	18.932,35	19.405,66	19.890,80	20.388,07	20.897,77	99.514,63
Coste depreciación caballos	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.800,00	6.800,00	31.600,00
TOTAL	171.541,43	175.679,96	179.921,96	192.564,46	197.208,57	916.916,38

Tabla 13. Otros gastos fijos (€)

Esta partida se estima en **916.916,38** euros para el total de la concesión, lo que supone un **32,38%** del total de costes.

- **Gastos de naturaleza variable.** Dentro de esta categoría, la Administración contratante considera las partidas correspondientes a aprovisionamientos, transporte, gastos generales y el beneficio del contratista previsto. En particular, la partida de aprovisionamientos comprende las compras de material deportivo, pienso, forraje, virutas y pellets, otros aprovisionamientos y trabajos realizados por otras empresas.

Esta partida de gastos presenta una cierta variabilidad en su evolución histórica, especialmente por el peso que tienen los gastos de alimentación de los caballos. El IBE señala que el forraje presenta, además, una mayor volatilidad debido a su dependencia de factores climáticos y de las condiciones del mercado. Para su proyección se ha adoptado, con carácter general, un incremento anual del 2,5%, en línea con lo contemplado en el estudio de viabilidad.

Por su parte, los gastos de transporte y los gastos generales, que se estiman en un 3% de los ingresos de explotación, se incorporan igualmente como costes de naturaleza variable.

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

Gastos variables	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Compras de material deportivo	4.042,11	4.143,16	4.246,74	4.352,91	4.461,73	21.246,67
Pienso	8.832,28	9.053,09	9.279,41	9.511,40	9.749,18	46.425,36
Forraje	33.240,09	34.071,10	34.922,87	35.795,95	36.690,84	174.720,85
Virutas y pellets	11.500,34	11.787,85	12.082,55	12.384,61	12.694,22	60.449,57
Otros	499,35	511,84	524,63	537,75	551,19	2.624,76
Trabajos realizados por otras empresas	7.800,89	7.995,91	8.195,81	8.400,71	8.610,72	41.004,04
Transporte	6.826,59	6.997,26	7.172,19	7.351,49	7.535,28	35.882,81
Gastos generales	10.177,09	10.480,62	10.793,96	11.117,48	11.451,53	54.020,68
TOTAL	82.918,75	85.040,82	87.218,17	89.452,29	91.744,71	436.374,74

Tabla 14. Gastos de naturaleza variable (€)

En conjunto, el IBE estima que los costes variables en **436.374,74 euros** para el total de la concesión, lo que supone un **15,41%** del total de costes.

- **Otros costes.** El IBE tiene en cuenta el beneficio del contratista como un coste de explotación en su modelo económico-financiero de la concesión. No obstante, esta Oficina ha excluido dicho concepto del modelo económico-financiero ajustado, de acuerdo con en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017 por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, y con la metodología establecida por esta Oficina para la aplicación de dicho precepto.

En la siguiente tabla se muestra el resumen de la distribución de la totalidad de los **costes** previstos a lo largo de la concesión:

%	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
52,21%	Gastos de personal (<i>naturaleza fija</i>)	278.500,27	286.855,27	295.460,93	304.324,76	313.454,50	1.478.595,74
32,38%	Otros gastos de naturaleza fija	171.541,43	175.679,96	179.921,96	192.564,46	197.208,57	916.916,38
15,41%	Gastos de naturaleza variable	82.918,75	85.040,82	87.218,17	89.452,29	91.744,71	436.374,74
100,00%	TOTAL	532.960,44	547.576,06	562.601,07	586.341,51	602.407,79	2.831.886,86

Tabla 15. Costes totales del concesionario (€)

Con base en lo anteriormente expuesto, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante, asciende a **2.831.886,86 euros**.

A la vista de la información facilitada, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por el IBE para elaborar el estudio económico.

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

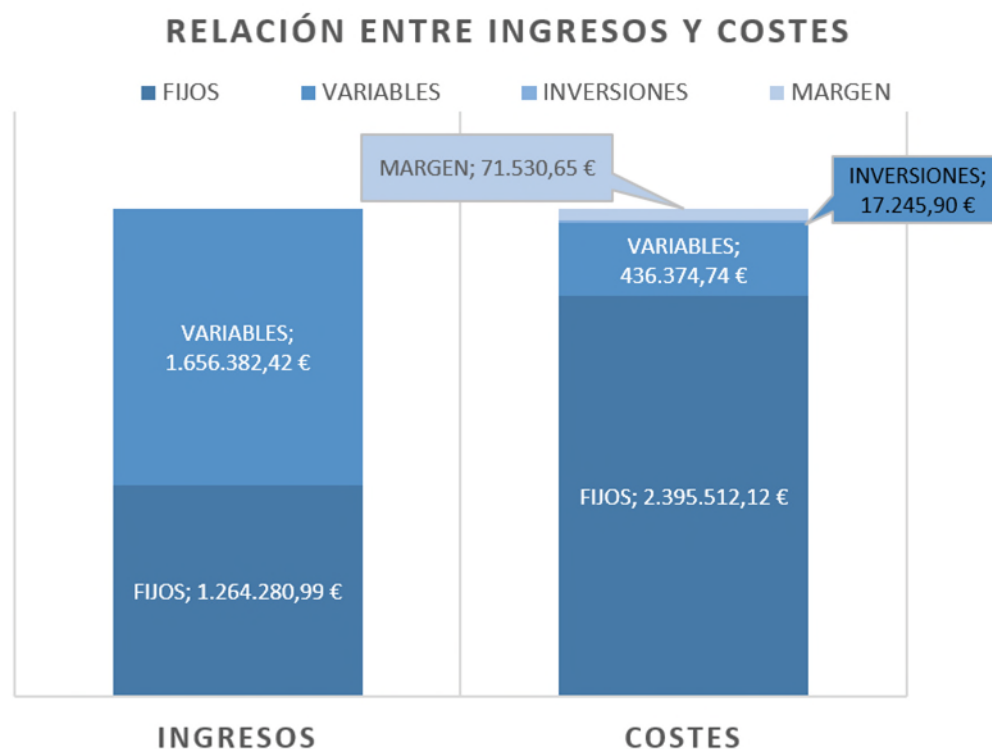


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza

4. Resultado del análisis realizado por la ONE

En este apartado se va a analizar el escenario base ajustado por esta oficina, bajo las hipótesis que se detallarán a continuación. Se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración contratante, se abordará el estudio del punto muerto del proyecto concesional y, finalmente, se realizará un análisis de sensibilidad de la rentabilidad dicho proyecto.

4.1. Escenario Base Ajustado

En este apartado se muestran los aspectos más relevantes del escenario base ajustado por esta Oficina, desarrollados a lo largo de los apartados anteriores de este informe y que se resumen a continuación:

- El IBE ha considerado como parte de la estructura de costes una partida denominada beneficio del contratista/industrial, que cuantifica como el 4% sobre los ingresos de explotación. Esta Oficina ha excluido dicha partida a efectos del análisis económico financiero de este escenario base ajustado.
- Esta Oficina ha actualizado los datos de ingresos y costes del primer año de concesión (2027) aplicando a los datos de 2025 la evolución indicada por el IBE en el estudio de viabilidad (2,5% anual).
- Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.b del RD 55/2017. Según dicho precepto, la tasa de descuento aplicable será del 5,49%, como se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado español a diez años (Fuente: Banco de España)					
mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26
3,39	3,45	3,48	3,42	3,53	3,64
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,49%

Tabla 16. Tasa de descuento

- Dado que el proyecto concesional objeto del presente informe no supera el plazo de cinco años que establece el artículo 29.6, no es necesario determinar el periodo de recuperación de la inversión, y la tasa de descuento anteriormente indicada, que resultaría aplicable a efectos del cálculo de la duración máxima del contrato en caso de que esta superase los 5 años establecidos en la LCSP no se tendrá en cuenta a efectos del análisis económico-financiero.

Sobre la base de las hipótesis anteriormente descritas, el escenario base ajustado por esta Oficina presenta, para los 5 años de duración del contrato, los parámetros económico-financieros que se recogen en la siguiente tabla, cuyo detalle puede consultarse en el Anexo V:

Concepto	
Ingresos	2.920.663,41
Costes de explotación	-2.831.886,86
Amortizaciones	-17.245,90
Margen neto (Resultado operativo neto)	71.530,65
Rentabilidad operativa neta	2,45%

Tabla 17. Resultados del escenario base ajustado (€)

4.2. Escenario Punto muerto

Partiendo del escenario base ajustado analizado anteriormente, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquella reducción de los importes de los ingresos variables del servicio que provocaría que el Resultado Operativo Neto (RON) del proyecto fuese cero y, por tanto, una mayor disminución conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda ajustada y ha reducido los ingresos variables dependientes de la demanda de usuarios, llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de los ingresos variables del 4,32%** para alcanzar **el punto muerto** del proyecto concesional.

Para la estimación de este punto muerto, todos los costes han sido considerados de naturaleza fija, dado que en la documentación del expediente no se indica el patrón de variación de los costes de naturaleza variable en función de la demanda.

4.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario ante distintos niveles de demanda del servicio, considerando, a estos efectos, los usuarios del escenario base previsto por el IBE, del escenario pesimista alternativo previsto por esta Oficina, del punto muerto de la concesión y el escenario optimista planteado por el IBE.

En la documentación del expediente, la Administración contratante plantea un escenario pesimista sin tener en cuenta la partida de costes denominada “Beneficio del contratista”, en aplicación del artículo 10 del Real Decreto 55/2017. No obstante, incluso bajo este escenario pesimista planteado por el IBE, el concesionario no incurriría en una rentabilidad negativa, quedando, por tanto, por encima del punto muerto analizado en el anterior epígrafe.

Por ello, esta Oficina ha simulado un escenario pesimista alternativo considerando una reducción del 6,21% de la totalidad de los ingresos variables en función de la demanda, con base en el porcentaje real de caída de ingresos que se produjo en el año 2025 respecto del año anterior.

Asimismo, se ha considerado el escenario optimista planteado por la Administración a partir los datos del escenario base ajustado. En este escenario optimista se han incrementado un 5% los ingresos derivados de los servicios que el IBE considera que pueden tener margen de incremento¹³.

A partir de este ejercicio de sensibilidad se obtienen los principales parámetros económico-financieros, cuyos resultados se sintetizan en la tabla que se presenta a continuación:

Escenarios	Ingresos totales (€)	Ingresos variables (€)	Variación ingresos variables	Rentab. operativa neta	Resultado operativo neto (€)
Escenario Pesimista	2.821.280,47	1.553.521,07	-6,21%	-1,11%	-31.330,70
Escenario Punto muerto	2.831.886,86	1.567.605,87	-4,32%	0,00%	0,00
Escenario Base Ajustado	2.920.663,41	1.656.382,42	0,00%	2,45%	71.530,65
Escenario Optimista	2.925.142,03	1.713.263,72	3,43%	2,54%	74.302,83

Tabla 18. Indicadores financieros del análisis de sensibilidad

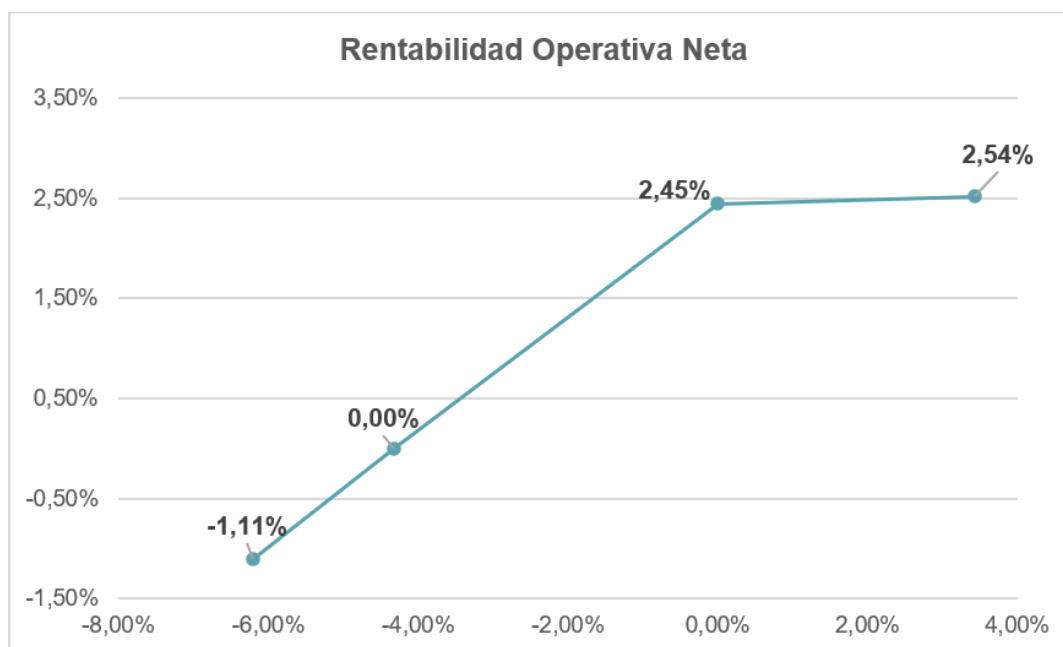


Gráfico 2. Sensibilidad de la rentabilidad operativa neta ante variaciones en los ingresos variables

¹³ Doma clásica 1h de 7 a 14 años, Doma clásica 2h de 7 a 14 años, Iniciación 1h de 7 a 14 años, Iniciación 2h de 7 a 14 años e Iniciación adulto 1h.

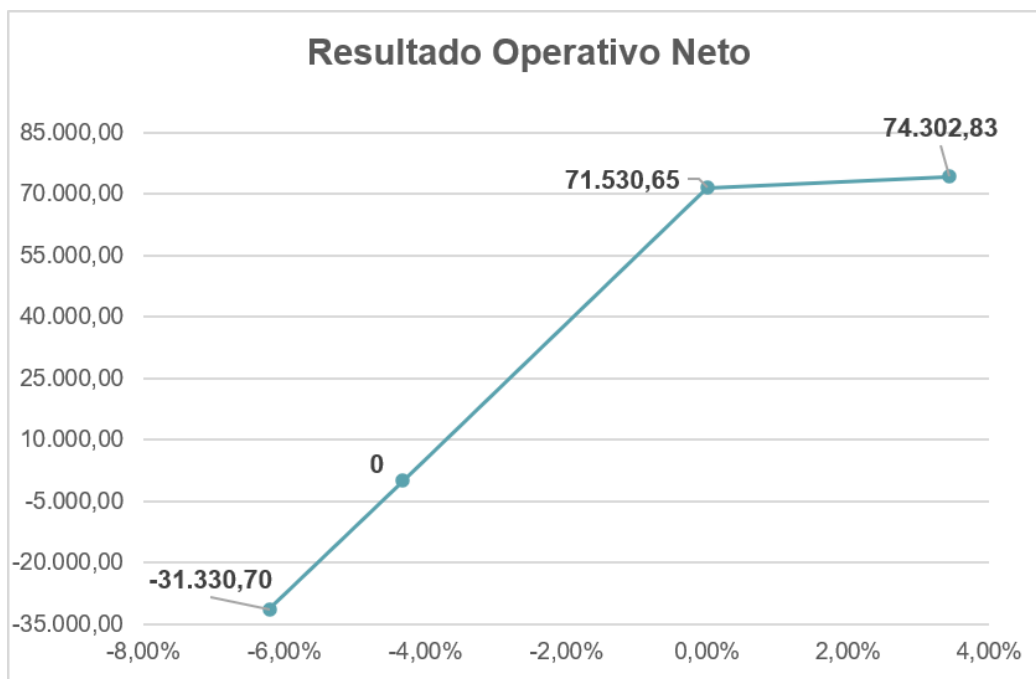


Gráfico 3. Sensibilidad del resultado operativo neto ante variaciones en los ingresos variables

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en el resultado operativo neto y en la rentabilidad operativa neta del proyecto concesional la variación de la demanda de usuarios, en los puntos de mayor significación a juicio de esta Oficina. Asimismo, se puede observar cómo se va aplanando la curva de la RON desde el escenario base ajustado al escenario optimista debido a que el IBE ajusta a la baja la aportación pública conforme se incrementan los resultados de la concesión.

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 aportación, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En relación con la **estructura de ingresos y costes concesionales**: la mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable (56,71%) en función de la demanda, mientras que los costes son en su mayoría de carácter fijo (84,59%).
- Para las inversiones que el concesionario viene obligado a realizar al inicio del contrato, se prevé una cuantía mínima de 17.245,81 euros, destinada a mejorar las instalaciones objeto del contrato.
- Del análisis del escenario de punto muerto y del escenario base ajustado se observa que una disminución anual del 4,32% del volumen de los ingresos procedentes de los usuarios del servicio, respecto del escenario base ajustado, conllevaría que la RON fuese cero, y por tanto, disminuciones mayores de estos ingresos conllevaría incurrir en resultados negativos.

Con base en los datos históricos aportados por el IBE, reflejados en el apartado IV.1.2. anterior, en el ejercicio 2025 se produjo una caída de los ingresos variables del servicio del 6,21%, respecto al año anterior, por lo que las variaciones que deberían producirse a la baja en los ingresos variables del servicio para alcanzar el punto muerto del proyecto tienen una posibilidad significativa de producirse.

En consecuencia, se considera que atendiendo a 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. Esta conclusión se justifica en la posibilidad real de alcanzar una reducción de los ingresos vinculada a la demanda suficiente para alcanzar el punto muerto de la concesión, considerando los datos históricos, y en la rentabilidad prevista que obtendría el concesionario en toda la vigencia del contrato de concesión

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”.

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la reducción de la subvención máxima prevista por el ayuntamiento y el incremento de la inversión en material relacionado con la actividad del centro. A este respecto, se ha analizado el impacto que tendría una reducción de la subvención máxima prevista por el IBE, dejando el resto de las variables constantes, incluido el incremento de la inversión en material relacionado con la actividad del centro debido a su escasa importancia relativa dentro del proyecto concesional.

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

Bajadas aportación	Resultado operativo neto	Rentabilidad operativa neta
0,00%	71.530,65	2,45%
-1,50%	54.731,04	1,88%
-3,00%	37.931,43	1,31%
-4,50%	21.131,82	0,74%
-6,39%	0,00	0,00%

Tabla 19. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

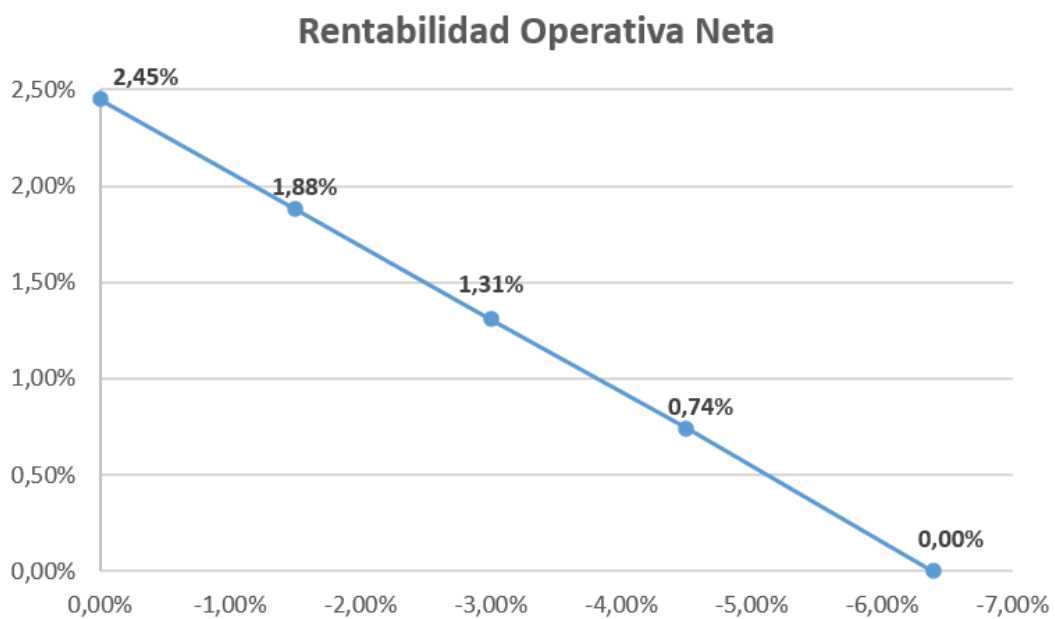


Gráfico 4. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta ante variaciones en la aportación pública

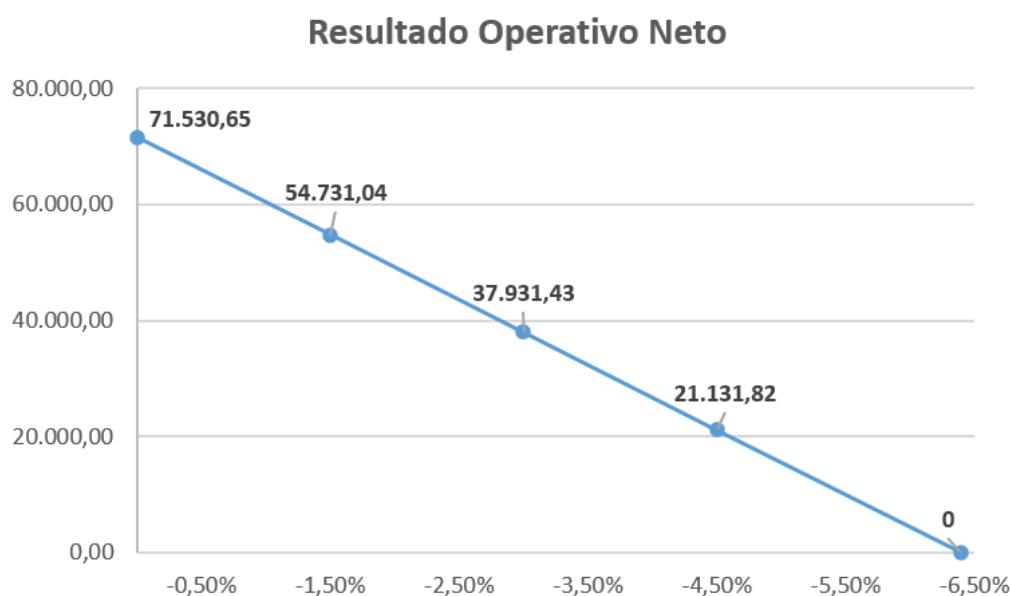


Gráfico 5. Sostenibilidad del resultado operativo neto ante variaciones en la aportación pública

A la vista de la tabla y de los gráficos anteriores, se puede comprobar que con una **disminución de la subvención municipal máxima del 6,39%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula. En consecuencia y conforme a la información facilitada en el expediente, si se adjudicara este contrato con una bajada en esta aportación superior a dicho porcentaje, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta el análisis efectuado, procede realizar la evaluación sobre la razonabilidad de la rentabilidad relacionada con el nivel de riesgo que deberá asumir el concesionario.

El proyecto se ha evaluado en términos de resultado económico neto frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando un porcentaje del **2,45%** en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 5 años.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, de acuerdo con los datos facilitados por el IBE y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional conforme a los escenarios evaluados en el apartado IV.4.3 podría situarse en un rango de entre el -1,11% y el 2,54% de rentabilidad operativa neta para el proyecto, encontrándose la rentabilidad del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, de acuerdo con 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 ratio R05 (Resultado económico neto/Cifra neta de negocios), utilizada por su afinidad conceptual y funcional con el resultado operativo neto, es la siguiente¹⁴:

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
2024	-5,05	4,25	13,91
Media últimos 10 años	-19,71	-0,52	8,99
Media últimos 9 años (sin 2020)	-16,94	0,73	9,56

Tabla 20. Ratio Sector de actividad (CNAE): R931 Actividades deportivas. Fuente: *Central de Balances del Banco de España*

¹⁴ 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/>

A la vista de la tabla anterior, la rentabilidad operativa neta del 2,45% que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil de los últimos 9 años (exceptuando 2020), si bien más cerca del segundo, 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 equilibrada** dentro de los límites de la sostenibilidad.

Todo ello, sin perjuicio de la incidencia que sobre la sostenibilidad del proyecto pudieran tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas, tal y como se ha analizado en el epígrafe IV.7 de este informe.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A la vista del estudio efectuado sobre la solicitud formulada por el Institut Barcelona Esports, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, y de la documentación que la acompaña, relativa a la licitación prevista del “Contrato de concesión de servicios para la gestión del servicio público de l'Escola Municipal d'Hípica La Foixarda”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada**, así como con las estimaciones de demanda, ingresos y costes, y sin perjuicio de las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que la información facilitada ha sido suficiente para la elaboración del 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 a la existencia de transferencia de riesgo operacional que debería asumir el contratista, se puede concluir que **existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión. En particular, debido a que, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento existe el riesgo de que el concesionario pueda no cubrir los costes ni las inversiones en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio, lo que provocaría que el proyecto concesional fuera insostenible desde el punto de vista financiero.
- En cualquier caso, el establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera aconseja **vigilar los compromisos asumidos por los licitadores** en sus ofertas, atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento de Barcelona.

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 julio de 2026:
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Documento de habilitación a tercero para la solicitud del informe de la ONE y demás trámites relacionados.
 - Decreto de Alcaldía de delegación de la competencia para formular la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación en el presidente del IBE.
 - Memoria explicativa del objeto del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Informe de necesidad e idoneidad del contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de la Escuela Municipal de Hípica La Foixarda.
 - Estudio económico del contrato de concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato, acompañado de anexos.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
2. Documentación adicional facilitada el día 16 de septiembre de 2026, tras requerimiento:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional de la ONE.
 - Estudio económico del contrato de concesión de servicios de la Escuela Municipal de Hípica La Foixarda.
 - Hoja de cálculo del estudio económico-financiero de la concesión de servicios
 - Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares
 - Informe de necesidad e idoneidad del contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de la Escuela Municipal de Hípica La Foixarda.
 - Memoria explicativa del objeto del proyecto de concesión de servicios.

ANEXO II. TARIFAS

Tarifa 2027	Importe
Cuota mensual	
Escuela Municipal de Equitación 2 días a la semana. 7 a 14 años	138,92
Abonos mensuales 2 días a la semana. Adultos/as > 14 años	156,56
Escuela Municipal de Equitación 1 día a la semana. 7 a 14 años	70,20
Abonos mensuales 1 día a la semana. Adultos/as > 14 años	80,42
Alquileres	
Alquiler de box + 1 clase semanal	441,75
Caballos cedidos + 1 clase semanal	179,76
Curso de salto	
Curso de salto de 7 a 14 años	104,98
Curso de salto más de 14 años	120,31
Formación	
Curso pre-galope (4 sesiones)	110,43
Curso pre-galope (8 sesiones)	220,85
Examen galopes (1 a 4)	36,81
Curso de tecnificación	51,53
Poniclub	
1 sesión semanal de 4 a 6 años	70,20
Hipoterapia	
Precios particulares (sesión 1/2 hora)	115,57
Precio entidades (sesión 1/2) con fisioterapia	96,32
Precio entidades (sesión 1/2) sin fisioterapia	94,41
Equitación adaptada	67,37
Ayuda lateral para hipoterapia (sesión 1/2 h)	10,10

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	2.831.886,86	Costes Previstos	532.960,44	547.576,06	562.601,07	586.341,51	602.407,79
15,41%	436.374,74	Costes Variables	82.918,75	85.040,82	87.218,17	89.452,29	91.744,71
0,75%	21.246,67	Compras de material deportivo	4.042,11	4.143,16	4.246,74	4.352,91	4.461,73
1,64%	46.425,36	Pienso	8.832,28	9.053,09	9.279,41	9.511,40	9.749,18
6,17%	174.720,85	Forraje	33.240,09	34.071,10	34.922,87	35.795,95	36.690,84
2,13%	60.449,57	Virutas y pellets	11.500,34	11.787,85	12.082,55	12.384,61	12.694,22
0,09%	2.624,76	Otros	499,35	511,84	524,63	537,75	551,19
1,45%	41.004,04	Trabajos realizados por otras empresas	7.800,89	7.995,91	8.195,81	8.400,71	8.610,72
1,27%	35.882,81	Transporte	6.826,59	6.997,26	7.172,19	7.351,49	7.535,28
1,91%	54.020,68	Gastos generales	10.177,09	10.480,62	10.793,96	11.117,48	11.451,53
84,59%	2.395.512,12	Costes Fijos	450.041,69	462.535,24	475.382,90	496.889,22	510.663,07
52,21%	1.478.595,74	Gastos de personal	278.500,27	286.855,27	295.460,93	304.324,76	313.454,50
1,19%	33.698,31	Tributos	6.411,00	6.571,27	6.735,55	6.903,94	7.076,54
0,62%	17.636,76	Arrendamientos	3.355,34	3.439,22	3.525,20	3.613,33	3.703,67
0,88%	24.830,81	Reparación y conservación	4.723,98	4.842,08	4.963,14	5.087,21	5.214,39
17,05%	482.962,32	Servicio de profesionales independientes	88.994,83	91.219,70	93.500,19	103.332,15	105.915,45
0,95%	26.954,28	Prima de seguros	5.127,97	5.256,17	5.387,57	5.522,26	5.660,32
0,56%	15.927,86	Servicios bancarios	3.030,23	3.105,98	3.183,63	3.263,22	3.344,80
6,49%	183.791,41	Suministros	34.965,74	35.839,88	36.735,88	37.654,28	38.595,63
3,51%	99.514,63	Otros	18.932,35	19.405,66	19.890,80	20.388,07	20.897,77
1,12%	31.600,00	Coste por depreciación de los caballos	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.800,00	6.800,00

ANEXO IV. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	2.920.663,41	Ingresos Previstos	549.886,34	564.903,88	580.344,82	604.509,73	621.018,65
56,71%	1.656.382,42	Ingresos variables	311.782,39	321.213,57	330.955,01	341.017,83	351.413,62
3,03%	88.422,06	Doma clásica 1h de 7 a 14 años	16.146,68	16.881,35	17.649,45	18.452,50	19.292,09
0,78%	22.822,45	Doma clásica 2h de 7 a 14 años	4.167,59	4.357,21	4.555,47	4.762,74	4.979,45
14,91%	435.403,66	Doma clásica adulto 1h	82.834,18	84.905,03	87.027,66	89.203,35	91.433,44
3,94%	115.212,90	Doma clásica adulto 2h	21.918,89	22.466,86	23.028,54	23.604,25	24.194,36
7,24%	211.444,07	Iniciación 1h de 7 a 14 años	38.611,61	40.368,44	42.205,21	44.125,54	46.133,26
1,25%	36.510,36	Iniciación 2h de 7 a 14 años	6.945,98	7.119,63	7.297,62	7.480,06	7.667,06
3,92%	114.504,68	Iniciación adulto 1h	20.909,60	21.860,99	22.855,66	23.895,59	24.982,84
0,28%	8.229,49	Iniciación adultos 2h	1.565,64	1.604,78	1.644,90	1.686,02	1.728,17
0,25%	7.379,59	Poni club temporada 4 a 7 años	1.403,94	1.439,04	1.475,02	1.511,89	1.549,69
1,73%	50.592,25	Salto 1h adulto	9.625,02	9.865,64	10.112,28	10.365,09	10.624,22
0,76%	22.072,48	Salto 1h de 7 a 14 años	4.199,22	4.304,20	4.411,81	4.522,10	4.635,15
0,26%	7.545,65	Pre galope 4h	1.435,54	1.471,42	1.508,21	1.545,91	1.584,56
0,60%	17.413,03	Pre galope 8h	3.312,77	3.395,59	3.480,48	3.567,50	3.656,68
0,19%	5.417,39	Examen galops	1.030,64	1.056,41	1.082,82	1.109,89	1.137,63
0,55%	15.981,29	Concurso social doma	3.040,39	3.116,40	3.194,31	3.274,17	3.356,02
3,25%	94.791,22	Campus	18.033,73	18.484,57	18.946,69	19.420,36	19.905,87
0,65%	19.122,50	Casales	3.638,00	3.728,95	3.822,17	3.917,72	4.015,67
2,79%	81.400,62	Hipoterapia particulares	15.486,21	15.873,37	16.270,20	16.676,96	17.093,88
1,63%	47.495,27	Hipoterapia entidades	9.035,83	9.261,72	9.493,26	9.730,60	9.973,86
5,12%	149.489,42	Formación GMNTL	28.439,89	29.150,89	29.879,66	30.626,65	31.392,32
0,07%	1.999,23	Entradas ocasionales	380,35	389,86	399,60	409,59	419,83
3,53%	103.132,82	Alquiler de box	19.620,69	20.111,21	20.613,99	21.129,34	21.657,58
43,29%	1.264.280,99	Ingresos Fijos	238.103,95	243.690,30	249.389,81	263.491,90	269.605,03
0,34%	9.936,84	Ingresos por arrendamiento	1.890,45	1.937,71	1.986,16	2.035,81	2.086,71
4,60%	134.370,15	Alquiler del bar	25.563,50	26.202,59	26.857,65	27.529,09	28.217,32
38,35%	1.119.974,00	Aportación pública	210.650,00	215.550,00	220.546,00	233.927,00	239.301,00

ANEXO V. ESCENARIO BASE CORREGIDO

			Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	0	1	2	3	4	5
100,00%	2.920.663,41	Ingresos Previstos	0,00	549.886,34	564.903,88	580.344,82	604.509,73	621.018,65
56,71%	1.656.382,42	Ingresos Variables	0,00	311.782,39	321.213,57	330.955,01	341.017,83	351.413,62
43,29%	1.264.280,99	Ingresos Fijos	0,00	238.103,95	243.690,30	249.389,81	263.491,90	269.605,03
100,00%	-2.831.886,86	Costes Previstos	0,00	-532.960,44	-547.576,06	-562.601,07	-586.341,51	-602.407,79
15,41%	-436.374,74	Costes Variables	0,00	-82.918,75	-85.040,82	-87.218,17	-89.452,29	-91.744,71
84,59%	-2.395.512,12	Costes Fijos	0,00	-450.041,69	-462.535,24	-475.382,90	-496.889,22	-510.663,07
	88.776,55	Resultado operativo	0,00	16.925,90	17.327,82	17.743,75	18.168,22	18.610,86
	3,04%	Rentabilidad operativa		3,08%	3,07%	3,06%	3,01%	3,00%
	-17.245,90	Amortización	0,00	-3.449,18	-3.449,18	-3.449,18	-3.449,18	-3.449,18
	71.530,65	Rdo Oper Neto	0,00	13.476,72	13.878,64	14.294,57	14.719,04	15.161,68
	2,45%	Rent. oper Neta		2,45%	2,46%	2,46%	2,43%	2,44%
	Tasa de dto:	5,49%						
	88.776,55	Flujos de caja Operativos	0,00	16.925,90	17.327,82	17.743,75	18.168,22	18.610,86
	-17.245,90	Inversiones	-17.245,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	71.530,65	Flujos de Caja con inversión	-17.245,90	16.925,90	17.327,82	17.743,75	18.168,22	18.610,86
	58.403,23	Flujos de Caja Descontados	-17.245,90	16.045,02	15.571,17	15.115,12	14.671,25	14.246,56
		Flujos de Caja Acum. desc	-17.245,90	-1.200,88	14.370,30	29.485,42	44.156,67	58.403,23