

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26007

**Contrato de concesión de servicios para la gestión del Centre
Esportiu Municipal Turó de la Peira**

Institut Barcelona Esports

Marzo 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: Nº 7/2026

Nº Expediente órgano solicitante: E26002C

Tipo de informe: Evaluación Básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios para la gestión del Centre Esportiu Municipal Turó de la Peira

Entidad solicitante: Institut Barcelona Esports

Órgano contratación: Presidente del Institut Barcelona Esports

Fecha solicitud inicial: 5/02/2026

Fecha recepción información complementaria: 25/02/2026



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

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3. Elementos esenciales de la concesión	7
4. Escenario base de la Administración	9
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.....	17
2. Inversiones.....	20
3. Estimación de costes	21
4. Resultado del análisis realizado por la ONE	24
4.1. Escenario Base Ajustado.....	24
4.2. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	25
4.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	25
5. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	28
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	31
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	33
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA	34
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	35
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	36
ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO	38

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato (€)	9
Tabla 2. Escenario Base de la Administración	11
Tabla 3. Histórico de demanda abonados	14
Tabla 4. Previsión de demanda y evolución anual	16
Tabla 5. Histórico de ingresos de explotación del centro deportivo (€)	17
Tabla 6. Detalle de los ingresos variables por prestación del servicio (€)	19
Tabla 7. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad de contrato (€)	19
Tabla 8. Ingresos totales del concesionario (€)	20
Tabla 9. Relación de inversión mínima a realizar por el concesionario (€)	20
Tabla 10. Costes totales de concesionario (€)	23
Tabla 11. Resultados del Escenario Base Ajustado	25
Tabla 12. Hipótesis escenarios para análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
Tabla 13. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad operativa neta.....	26
Tabla 14. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	30
Tabla 16. Ratio Sector de actividad (CNAE): Indicar sector. Fuente: Central de Balances del Banco de España	31

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes	23
Gráfico 2. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad operativa neta	27
Gráfico 3. Análisis de sensibilidad del resultado operativo neto.....	27

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 5 de febrero 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 de servicios para la gestión del Centre Esportiu Municipal Turó de la Peira*”, siendo el Presidente del Institut Barcelona Esports el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones que tuvieron entrada en esta Oficina el día 25 de febrero 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 se está ejecutando este servicio mediante un contrato de concesión de servicios formalizado el 3 de abril de 2019.

Mediante Resolución de 3 de julio de 2025, la Presidencia del Institut Barcelona Esports acuerda la continuidad de la gestión del contrato de gestión de servicios públicos en la modalidad de concesión del Centro Deportivo Municipal Turó de la Peira, contrato núm. 20180133, desde el día 8 de julio de 2025 y hasta la formalización del nuevo contrato que regulará la gestión del centro.

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

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

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el IBE, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, 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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente el día 25 de febrero de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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.

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 es la gestión, dinamización y explotación del Centro deportivo municipal Turó de la Peira, ubicado en la calle Sant Iscle número 50-54, de la ciudad de Barcelona.

Las instalaciones cuentan con una piscina cubierta de 25 x 16,5 m, un pabellón polideportivo de 40 x 20 m y una sala de entrenamiento personal de 26,95 m².

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

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

Adicionalmente, el concesionario deberá organizar las siguientes actividades deportivas:

- Actividades deportivas en el marco del Programa “Ya nedo” (en piscina)
- Actividades deportivas en el marco del Plan del Deporte en Edad Escolar.
- Otras actividades deportivas y de ocio inclusivas y específicas para personas con discapacidad.
- Actividades en periodo de vacaciones según las bases de habilitación de la campaña de verano del Ayuntamiento de Barcelona (Campus Olímpia)
- Cualquier otra actividad que el Ayuntamiento decida en función de las características y necesidades detectadas en el Distrito o que proponga el propio concesionario, sin entrar en competencia con las entidades y clubs usuarios.

Los servicios y actividades mencionadas se realizarán en el horario de apertura del centro que, según lo establecido en el PPT, será de 355 días al año (10 festivos) como mínimo y con un horario de apertura de al menos 93 horas semanales para el pabellón y de un mínimo de 97,5 horas semanales de servicio al abonado.

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

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, ascendería a 1.184.452,26 euros, si bien en el PCAP no se identifica este importe como PBL, sino como aportación a la explotación.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 4.442.711,45 euros³ (IVA no incluido). El IBE refleja dicha cuantía y su desglose en el PCAP del siguiente modo:

³ Para el cálculo del valor estimado del contrato, el IBE ha tenido en cuenta la bonificación del 95% de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles durante los cinco años de duración del contrato

Año	VE aportación pública al déficit de explotación	VE prestación	VE 95% bonificación IBI	TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido)
1	235.694,78	610.930,60	2.721,09	849.346,47
2	234.350,98	632.066,34	2.775,51	869.192,83
3	234.375,52	651.800,68	2.831,02	889.007,22
4	238.091,33	666.921,23	2.887,64	907.900,20
5	241.939,65	682.379,68	2.945,40	927.264,73
TOTAL	1.184.452,26	3.244.098,53	14.160,66	4.442.711,45

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

La licitación se realizará por vía **ordinaria**, mediante procedimiento **restringido** de acuerdo con los artículos 131.2 y 160 LCSP y **sin división en lotes**. No se encuentra **sujeto a regulación armonizada**, según lo establecido en el artículo 20 de la LCSP.

Por otra parte, al objeto del contrato le corresponde la siguiente codificación en la Nomenclatura de Vocabulario Común de Contratación Pública, CPV⁴:

- 92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas

El contrato no contempla la revisión de precios. Sin embargo, el Ayuntamiento de Barcelona podrá aprobar cada año nuevos precios públicos para el uso de las instalaciones deportivas. Dicha modificación, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 2.2 del PCAP, será a propuesta del adjudicatario, con el análisis de la Comisión Técnica de Gestión. Únicamente, tras la emisión de su informe podrá elevarse al órgano competente del Ayuntamiento para la aprobación de los precios públicos y con carácter previo a su aplicación efectiva.

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 aspectos:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 5 años, sin posibilidad de prórrogas.
- El contrato no se divide en lotes.

⁴ 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 proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario para la mejora de las instalaciones por importe mínimo de 362.000,00 euros⁵ al inicio de la concesión.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando los datos históricos disponibles del gestor actual del servicio correspondientes a los ejercicios 2023 y 2024. Asimismo, se ha proyectado la evolución futura de la demanda aplicando incrementos de entre el 0% y el 1% anuales⁶ para los diferentes perfiles de los usuarios de los servicios que ofrecen las instalaciones objeto del contrato.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a cada uno de los usuarios del servicio.
- La aportación pública de carácter monetario constituye una compensación determinada por la diferencia entre los costes asociados a la prestación del servicio y los ingresos de explotación obtenidos, estableciéndose un importe máximo que podrá ser reducido por los licitadores en sus ofertas económicas.
- Otros ingresos que obtendrá el concesionario provienen del arrendamiento de otros espacios ubicados en las instalaciones, de la venta de material deportivo y de las máquinas vending existentes en las instalaciones.
- El PCAP no prevé la revisión de precios, pero el Ayuntamiento de Barcelona se reserva la potestad de modificar las tarifas anualmente a propuesta del concesionario. No obstante, el estudio de viabilidad prevé una evolución de las tarifas en base a un incremento anual del 2%, partiendo de las tarifas vigentes en 2025.
- Determinadas partidas de costes⁷, que el IBE considera variables en función de la demanda se estiman en función de los ingresos de explotación y evolucionan de la misma forma. Las partidas de costes que el estudio de viabilidad considera de carácter fijo y las partidas correspondientes a los suministros evolucionan al 2% anual. Finalmente, los costes de personal, como componente económico fundamental de la estructura de costes

⁵ El detalle de la inversión mínima se puede consultar en el apartado IV.2 de este informe.

⁶ El detalle y metodología utilizada para la previsión y evolución de la demanda de cada uno de los servicios previstos en el contrato se pueden consultar en el apartado IV.1.1 de este informe.

⁷ Según recoge el estudio de viabilidad, se corresponden con las siguientes partidas de costes: *Compras de material deportivo; Subcontratación catering y monitores campus; Material mantenimiento propio; Material mantenimiento externo; Mantenimiento informático; Material limpieza externa; Material limpieza interna; Productos químicos; Vigilancia y seguridad; Control microbiológico; Servicios de limpieza; Servicios de mantenimiento; Transportes; Servicios bancarios; Publicidad; Material de oficina, imprenta, ferretería, farmacia; y Licencias informáticas y certificado digital.*

concesionales, representan aproximadamente el 70% de la totalidad de los costes concesionales y evolucionan al 3% anual.

- Los pliegos establecen un beneficio industrial del 4% del proyecto concesional, calculado sobre los ingresos de explotación previstos. Además, limitan dicho beneficio reduciendo la aportación pública monetaria en caso de que la concesión obtenga un rendimiento superior a ese porcentaje.

El escenario base de la Administración se resume en la siguiente tabla:

491.763,94	RESULTADO OPERATIVO
11,10%	RENTABILIDAD OPERATIVA
362.000,00	AMORTIZACIONES
129.763,94	RESULTADO OPERATIVO NETO
2,93%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA

Tabla 2. Escenario Base 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 IBE, esta Oficina ha elaborado un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero.

La División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon 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 informe⁸.

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.

⁸ 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 el presente apartado se procede al análisis del modelo económico-financiero de la concesión, tomando como punto de partida el escenario base aportado por el solicitante, conforme a lo recogido en el apartado II.4 de este informe, si bien modificando los aspectos que así se consideran por parte de esta Oficina.

El resultado de este análisis constituirá el *escenario base ajustado* que se presentará en el apartado IV.4.1 de este informe del que se estudiarán, en su caso, diferentes parámetros y escenarios adicionales 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

En este aspecto, conviene hacer las siguientes consideraciones previas:

- El Ayuntamiento ha llevado a cabo un estudio de mercado de la zona de influencia de la instalación deportiva, considerando la demografía del distrito, el índice de práctica deportiva en la ciudad de Barcelona, la renta disponible por distritos, el uso de las instalaciones deportivas del distrito y la competencia, tanto pública como privada, existente en la zona, entre otros parámetros.
- Según los resultados del estudio de demanda que se recoge en el epígrafe 2.6 del estudio de viabilidad, la demanda potencial total del centro deportivo es de 18.917 usuarios. El IBE concluye que con la consecución de un 7% de la demanda potencial total, ya se alcanzaría el uso óptimo de las instalaciones del centro. Siendo la capacidad máxima de las instalaciones, de 1.300 abonados.
- Para el resto de la demanda, el IBE parte de la demanda disponible de los últimos años, estimando la demanda para el primer año de la concesión, en base a diferentes incrementos y teniendo en cuenta los niveles de saturación de determinadas actividades.

A continuación, se analizar la demanda por tipologías o perfiles de usuarios estimada por el IBE:

- **Abonados:**

En la actualidad representan el principal ingreso privado del concesionario y, de los datos históricos aportados, se observa un crecimiento medio anual entre 2021 y 2024 del 12%.

	2021	2022	2023	2024
Nº de abonados	892	980	1.084	1.254

Tabla 3. Histórico de demanda abonados

Aunque el estudio de viabilidad muestra crecimientos históricos de demanda significativos⁹ propios del periodo post-Covid, no obstante, esta tendencia no puede extrapolarse directamente al nuevo proyecto concesional, aunque **sí evidencia que la demanda crece de forma sostenida.**

La capacidad máxima del centro deportivo se limita a 1.300 abonados, previendo el IBE alcanzar esta cifra en el tercer año. Para ello, parte de una estimación de abonados para el primer año del contrato, de **1.271 abonados.**

- **Usuarios ocasionales:**

Se corresponde con las entradas de un solo día. El IBE en su documentación muestra una tendencia creciente de estos usuarios, partiendo de los usuarios de 2023 para estimar los del primer año de la concesión en el que ha considerado 1.670 usuarios y una previsión de crecimiento anual del 1% para el resto de periodos.

- **Alquiler de espacios deportivos.**

En este concepto se estiman las horas de uso de los espacios deportivos por parte de diez entidades que históricamente vienen utilizando las instalaciones. El estudio de viabilidad concluye que la capacidad se encuentra prácticamente saturada, considerando, por tanto, los datos históricos de uso y estimando las horas de utilización en 1086 para el primer año, manteniéndose así para el resto de años.

- **Alquiler de carriles de piscina**

Se caracteriza por ser un servicio altamente concentrado, en once entidades, estimándose la demanda en niveles similares al histórico, con un número de horas para el primer año de 535, con un ligero incremento de horas anuales para el resto de ejercicios.

⁹ Apartado 3.2.1 del estudio de viabilidad y apartado 6.1 del estudio de viabilidad.

- **Organización de cursos de natación**

Estos cursos se dividen en dos tipos, cursos destinados a particulares, con lista de espera y **sin potencial de crecimiento**, y cursos destinados a escuelas. La previsión del primer año de contrato es de 1.886 usuarios para particulares y de 679 usuarios para escuelas con un crecimiento de un 1% anual, en este último caso.

- **Actividades deportivas organizadas**

Se compone de dos tipos de servicios: el Campus Olímpia en las campañas de verano y los servicios de entrenador personal.

En el caso del Campus Olímpia ha estimado 239 usuarios para el primer año de contrato, con un crecimiento estimado del 1% anual.

Para los servicios de entrenador personal se estiman 362 usuarios para el primer año de contrato con una evolución estimada del 1% anual.

- **Demanda vinculada a determinados tipos de usuarios**

Existen otros ingresos que se generan de forma indirecta y proporcional al volumen de usuarios de determinados servicios objeto del contrato:

- **Venta de material deportivo:** el estudio de viabilidad lo vincula únicamente al volumen de abonados junto con el de usuarios de cursos de natación. El IBE estima un ingreso medio por abonado y usuario de 4,21 euros para el primer año.
- **Máquinas vending:** se estima en función del número de abonados y usuarios de cursos, aplicando un consumo medio de 0,15 euros.

En la tabla siguiente se puede consultar un resumen de la previsión de demanda y la evolución anual prevista:

Tipo de servicio	Año base	Incremento año 1 y evolución anual prevista teórica	Potencial de crecimiento	Observaciones
Abonos	2024	0,5% de crecimiento en años 2 y 3; 0% años 4-5	NO	Valor fijado considerando la capacidad máxima (1.300 usuarios) alcanzada en año 3
Entradas ocasionales	2023	1%	SI	—
Alquiler espacios deportivos	2023	0%	NO	Sólo crece en 1ª anualidad por competiciones
Alquiler carriles piscina	2023	+5 h/año	SI	Excepto “Fundació Adapta2”, que permanece constante
Cursos natación (particulares)	2023	0%	NO	Lista de espera
Cursos natación (escuelas)	2023	1%	SI	—
Inscripciones	2024	1%	NO	—
Campus Olímpia	Promedio 22-24	1%	SI	—
Entrenador personal	2024	1%	SI	—
Venta material deportivo	2023	< 1%	SI	Evolución ligada al número de abonados y de cursos de natación, incluyendo escuelas
Máquinas vending	2023	< 1%	SI	Ídem anterior

Tabla 4. Previsión de demanda y evolución anual

La tabla muestra que en varios de los servicios ofrecidos (incluyendo los más relevantes: abonos y cursos de natación para particulares) la demanda está saturada y no presenta capacidad de crecimiento, aspecto cuya repercusión en los ingresos se analizará en el siguiente apartado.

Como conclusión del análisis realizado se considera suficiente la información aportada por el IBE, pero considerando las observaciones recogidas anteriormente para efectuar el estudio de la demanda.

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

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

A continuación, se muestra el histórico de ingresos de explotación del centro deportivo correspondiente a los años 2021 a 2024:

Concepto	2021	2022	2023	2024
Abonados	211.771,82	292.022,81	304.664,27	355.701,94
Cursos de natación	64.367,20	86.960,61	105.277,36	153.910,20
Pabellón	35.037,65	56.928,70	18.750,37	21.640,63
Entrenador personal	9.194,17	14.606,81	17.284,22	28.708,17
Alquiler carriles	0,00	0,00	13.938,63	7.559,41
Venta material	6.219,20	7.417,52	10.710,56	10.060,46
Campus	0,00	0,00	10.210,45	16.288,59
Entradas ocasionales	7.030,75	7.382,75	8.428,06	9.911,93
Vending	136,99	322,66	391,09	0,00
TOTAL	333.757,78	465.641,86	489.655,01	603.781,33

Tabla 5. Histórico de ingresos de explotación del centro deportivo (€)

Del análisis de la evolución de los ingresos correspondientes al período 2021-2024 se aprecia, en primer término, que el ejercicio 2022 refleja un incremento significativo respecto de 2021, atribuible al efecto rebote postpandemia, con aumentos generalizados en la mayoría de los conceptos. Asimismo, se constata que el ejercicio 2024 registra un repunte relevante, impulsado principalmente por el aumento de usuarios abonados y de participantes en los cursos de natación, así como por la consolidación de servicios de valor añadido, entre los que destacan los usuarios de entrenador personal y los asistentes al campus de verano, cuya aportación económica experimenta un crecimiento sostenido.

Asimismo, debe señalarse que los ingresos asociados a los servicios del pabellón muestran una tendencia negativa, reduciendo su peso relativo en el conjunto de los ingresos totales, a pesar de encontrarse cerca de su límite máximo. Esta evolución pone de manifiesto una reconfiguración en la estructura de demanda de los distintos servicios, concentrándose el crecimiento en actividades de carácter recurrente¹⁰ o especializado.

Por otra parte, el IBE ha tomado como **base las tarifas aprobadas para el ejercicio 2025** recogidas en el Anexo 4 del PCAP, de conformidad con la correspondiente ordenanza que regula los precios públicos de las instalaciones deportivas municipales de Barcelona para el año 2025, estimando un **incremento un 2% anual para la primera y sucesivas anualidades** del contrato.

En relación con los ingresos de explotación, en el Estudio de Viabilidad se ofrece una exhaustiva descripción de los mismos, agrupando para las diferentes tipologías de servicios, las diferentes tarifas y usuarios previstos, así como sus evoluciones.

Por otro lado, según se recoge en los pliegos que rigen el contrato, el futuro concesionario deberá incluir dentro de la cartera de servicios del centro un programa básico de promoción deportiva¹¹ que se compone de un conjunto de acciones que el Ayuntamiento de Barcelona ofrece a los ciudadanos para favorecer su práctica física y deportiva, a través de las instalaciones deportivas municipales.

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio recogida en el estudio de viabilidad, analizada en el epígrafe IV.1.1 de este informe, y aplicando las tarifas evolucionadas (2% anual) correspondientes a cada anualidad, los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan en la siguiente tabla:

¹⁰ Se consideran las actividades recurrentes, las correspondiente a los abonados, y las actividades de carácter especializado, las correspondiente a los servicios de entrenador personal.

¹¹ De acuerdo con la cláusula 5 del PPT, en la medida de lo posible, el Ayuntamiento se reserva la decisión sobre el uso de una parte de los recursos y servicios objeto del contrato, de valor equivalente entre un 10% y un 15% de los ingresos (descontando los ingresos de las subvenciones previstas en el contrato), para el desarrollo del Programa básico de promoción deportiva, que debe tener un cariz social, adaptado a las características y necesidades del territorio, teniendo en cuenta a la vez la planificación general de ciudad en el ámbito deportivo.

INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Ventas de material deportivo	12.179,53	12.513,93	12.859,68	13.155,21	13.452,00	64.160,35
Abonos	398.854,80	413.694,00	426.966,24	435.513,84	444.216,72	2.119.245,60
Entradas ocasionales	11.120,18	11.460,48	11.805,36	12.157,95	12.529,40	59.073,37
Alquiler de espacios deportivos	22.875,55	23.928,66	25.012,96	26.131,41	27.285,78	125.234,36
Alquiler de carriles de piscina	14.457,16	14.886,06	15.325,80	15.776,53	16.243,84	76.689,39
Organización de cursos natación (a particulares)	72.637,47	74.088,77	75.571,73	77.086,35	78.631,14	378.015,46
Organización de cursos natación (a escuelas)	34.208,57	35.258,94	36.337,49	37.444,64	38.581,04	181.830,68
Inscripciones	10.003,56	10.606,43	11.229,68	11.873,95	12.539,60	56.253,22
Organización de actividades deportivas	16.610,50	17.084,49	17.571,33	18.071,20	18.584,28	87.921,80
Entrenador personal	17.553,38	18.102,36	18.666,50	19.246,04	19.841,22	93.409,50
Ingresos máquinas vending	429,90	442,22	453,91	464,11	474,66	2.264,80
Total ingresos	610.930,60	632.066,34	651.800,68	666.921,23	682.379,68	3.244.098,53

Tabla 6. Detalle de los ingresos variables por prestación del servicio (€)

- ***Aportación pública monetaria***

La aportación pública monetaria a abonar por el Ayuntamiento, según los datos reflejados por el IBE, es una compensación calculada por diferencia entre costes de prestación del servicio y los ingresos de explotación, que se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión. Su cuantía máxima para los 5 años de contrato de **1.184.452,26 euros**, si bien su importe puede ser ofertado a la baja en el proceso de licitación.

En la tabla mostrada a continuación se recoge el detalle anual de la aportación monetaria contemplada:

Anualidad	Aportación monetaria máxima
1	235.694,78
2	234.350,98
3	234.375,52
4	238.091,33
5	241.939,65
Total	1.184.452,26

Tabla 7. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad de contrato (€)

Además, se debe tener en cuenta que la aportación pública deber dar cumplimiento a lo recogido en la letra b) de cláusula 2.1 del PCAP, la cual limita el beneficio del contratista a un máximo del 4% sobre los ingresos de explotación.

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

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

%	TOTAL	INGRESOS (€)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
73,25%	3.244.098,53	Ingresos variables	610.930,60	632.066,34	651.800,68	666.921,23	682.379,68
26,75%	1.184.452,25	Ingresos fijos	235.694,78	234.350,98	234.375,52	238.091,33	241.939,65
100,00%	4.428.550,78	TOTAL INGRESOS	846.625,38	866.417,32	886.176,20	905.012,56	924.319,33

Tabla 8. Ingresos totales del concesionario (€)

En el Anexo II de este informe se puede consultar el detalle completo de la estructura de ingresos concesionales.

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, esta Oficina considera suficiente la información de partida proporcionada por el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico.

2. Inversiones

De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato objeto de estudio, se requiere que el futuro concesionario lleve a cabo una inversión mínima de **362.000,00 euros** con el fin de mejorar las instalaciones del centro.

Esta inversión se contempla al inicio de la concesión y se desglosa en las siguientes partidas:

Concepto	Importe
Sustitución de las bombas para mejorar la eficiencia del sistema de filtraje	5.000,00
Control domótico de las instalaciones (sistema BSM)	30.000,00
Reajuste del sistema de climatización	6.000,00
Ampliación del sistema de aerotermia	10.000,00
Dos porterías con estabilizadores (con cumplimiento normativa)	5.000,00
Mejoras acumuladores ACS	6.000,00
Climatización del pabellón	300.000,00
Total	362.000,00

Tabla 9. Relación de inversión mínima a realizar por el concesionario (€)

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

La cláusula 10.2.A del PCAP recoge que la inversión mínima de 362.000 euros es susceptible de ser incrementada por los licitadores en sus ofertas económicas. Finalmente, la cláusula 24 del PCAP dispone que, una vez finalizada la concesión, los bienes afectos a la misma revertirán al IBE, libres de cargas y gravámenes.

3. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal vinculado con la prestación del servicio, cuya estimación se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio, publicado en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 9180 de 10 de junio de 2024, incrementado un 3,00% anual para el primer año y siguientes del contrato, con la excepción de la partida “Otros gastos sociales” que se incrementa un 2% anual.

Según lo recogido en el PPT, el **personal mínimo** requerido está formado por 18 personas y corresponde con las categorías profesionales de dirección, profesionales en asesoramiento y monitorización de actividades acuáticas, personal de acogida e información auxiliar administrativo, junto con operarios de mantenimiento y limpieza. En la respuesta al requerimiento de información adicional recibido en esta Oficina el 25 de febrero de 2026, el personal mínimo previsto ya incluye el personal susceptible de subrogación y no tiene por qué coincidir con el personal recogido en el estudio de viabilidad.

El importe de esta partida asciende a **2.696.313,92 euros** para todo el periodo, incluyendo sueldos y salarios, Seguridad Social y otros gastos sociales, **representando el 69,21%** del total de los costes concesionales.

- **Suministros.** Esta partida engloba los costes correspondientes a los consumos de agua y luz, estimados por el IBE en base a los consumos registrados en 2024 facilitados por el actual gestor del centro, los cuales se mantienen constantes, estimándose los precios unitarios en base a una evolución del 2% anual desde los precios de 2024. La cuantía considerada de manera conjunta asciende a **322.785,29 euros** para el total del periodo concesional, lo que supone un **8,29%** respecto a la estructura de costes del proyecto.

- **Gastos de naturaleza fija.** Esta agrupación de costes reúne las siguientes partidas de gastos: Arrendamientos; Renting cycling; Asesores, abogados y auditores, primas de seguros, teléfonos y tributos.

La cuantía de estos gastos se basa en los datos correspondientes al ejercicio 2024 del gestor actual de las instalaciones, con una evolución del 2% anual desde el ejercicio base y para todo el periodo del contrato.

La cuantía considerada de manera conjunta asciende a **99.922,23 euros** para el total del periodo concesional, lo que supone un **2,56%** respecto a la estructura de costes del proyecto.

- **Gastos de naturaleza variable.** Engloba todas las partidas de gastos recogidas en el apartado 4.3.2 del estudio de viabilidad y contiene los gastos de limpiezas, mantenimientos, subcontrataciones o publicidad, entre otros gastos.

Los importes de estos gastos se han calculado como la ratio promedio de los ejercicios 2022, 2023 y 2024 correspondiente a cada partida de gasto sobre los ingresos de explotación y, posteriormente se aplica esta ratio sobre los ingresos de explotación estimados para cada anualidad.

La cuantía considerada de manera conjunta asciende a **679.488,31 euros** para el total del periodo concesional, lo que supone un **17,44%** respecto a la estructura de costes del proyecto.

- **Gastos generales.** Los gastos generales se entienden como aquellos gastos¹² que soporta la entidad y que imputa entre diferentes actividades y/o centros. El pliego de cláusulas administrativas particulares indica que los gastos generales (o indirectos) podrán ser de hasta un máximo del 3% de los ingresos de explotación.

La cuantía considerada de gastos generales asciende a **97.322,96 euros** para el total del periodo concesional, lo que supone un **2,50%** respecto a la estructura de costes del proyecto.

- **Otros costes.** El Ayuntamiento ha computado también los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial a efectos a efectos de determinar los flujos de caja, pero en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, esta Oficina no ha tenido en cuenta dichas partidas a los efectos del análisis contenido en este informe.

¹² El gasto de asesoramiento administrativo, contable y financiero se trata de un gasto repercutido por una entidad vinculada al concesionario y se ha considerado que forma parte de la partida de gastos generales.

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 **3.895.832,71 euros**.

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

%	TOTAL	COSTES (€)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
69,21%	2.696.313,92	Costes de personal	508.003,45	523.172,63	538.795,46	554.885,54	571.456,84
8,29%	322.785,29	Suministros	62.025,90	63.266,42	64.531,75	65.822,39	67.138,83
2,56%	99.922,23	Gastos de naturaleza fija	19.200,90	19.584,92	19.976,61	20.376,14	20.783,66
17,44%	679.488,31	Gastos de natur. variable	127.960,94	132.388,39	136.522,28	139.689,41	142.927,29
2,50%	97.322,96	Gastos generales	18.327,92	18.961,99	19.554,02	20.007,64	20.471,39
100,00%	3.895.832,71	TOTAL	735.519,11	757.374,35	779.380,12	800.781,12	822.778,01

Tabla 10. Costes totales de concesionario (€)

En el Anexo III de este informe se puede consultar el detalle completo de la estructura de costes concesionales.

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 grafico se muestra la relación entre ingresos y gastos de la concesión:

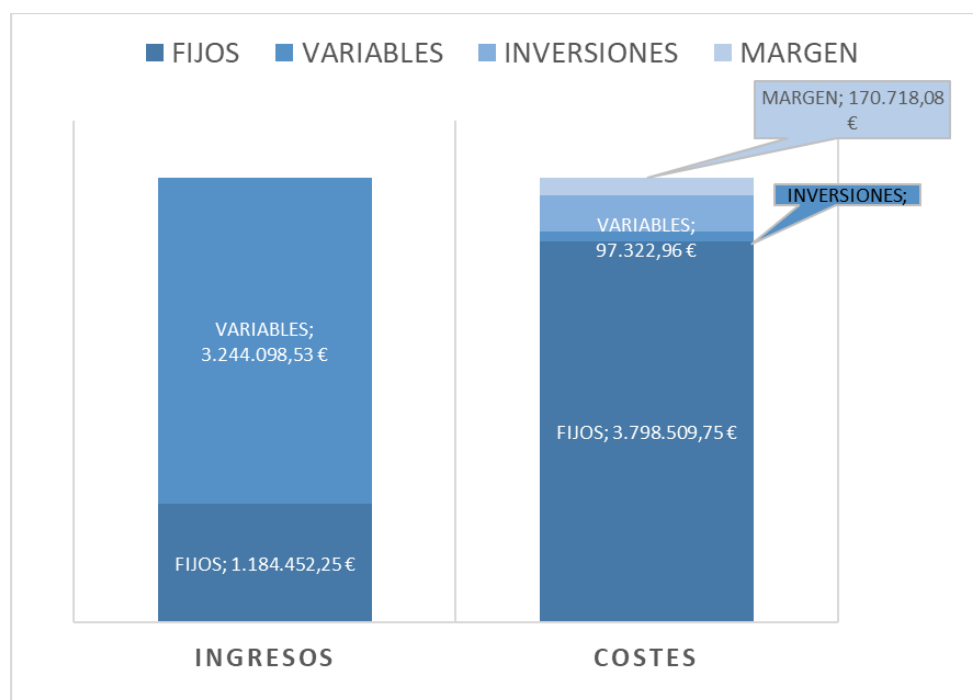


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes

4. Resultado del análisis realizado por la ONE

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

4.1. Escenario Base Ajustado

En este apartado, se muestran los aspectos más relevantes del escenario base ajustado por esta Oficina que se han desarrollado en apartados anteriores y que se resumen a continuación:

- El IBE ha incluido como parte de la estructura de costes del proyecto los **gastos financieros** asociados al préstamo que prevé podría obtener el futuro contratista para financiar las inversiones previstas. Desde esta Oficina se ha procedido a excluir esta partida del modelo económico del contrato, de acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 55/2017.
- Asimismo, el Ayuntamiento ha considerado como parte de la estructura de costes un beneficio del contratista o **beneficio industrial**, cuantificado como el 4% de los ingresos de explotación descontada la aportación monetaria, que también ha sido excluido por esta Oficina para el cálculo de los flujos de caja, de acuerdo con el precepto antes citado.
- El Ayuntamiento ha contemplado en su modelo económico-financiero una clasificación de las partidas de costes e ingresos como fijos o variables que no se encuentra directamente alineada con los criterios vinculados a la demanda del servicio. Por consiguiente, esta Oficina ha considerado oportuno reclasificar dichas partidas en función de su vinculación con la demanda, de forma que todas las partidas de costes se consideran fijas o independientes de la demanda de servicios del centro deportivo, excepto la partida de "*Gastos generales*" que se considerará de naturaleza variable por estar configurada en el estudio de viabilidad como el 3% de los ingresos de explotación (*sin incluir la aportación pública*).

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 5 años de duración los parámetros económico-financieros¹³ que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV de este informe:

¹³ La tasa de descuento aplicada para su cálculo se determina en el apartado siguiente de este informe.

532.718,08	RESULTADO OPERATIVO
12,03%	RENTABILIDAD OPERATIVA
97.531,82	VAN
3,85%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
14,69%	TIR

Tabla 11. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de la demanda del servicio, y de los ingresos y costes variables, que provocaría que el resultado operativo neto 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 ajustada llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de los ingresos provenientes de la demanda de usuarios del 5,43%** para alcanzar el mencionado punto muerto.

4.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad operativa neta del concesionario considerando los distintos niveles de demanda y, por tanto, de ingresos por prestación del servicio y de costes variables¹⁴. Para ello se han examinado los escenarios optimista y pesimista planteados por el IBE en el estudio de viabilidad a los cuales se ha añadido el escenario punto muerto recogido en el epígrafe IV.4.2 de este informe.

Como ya se ha señalado con anterioridad, en aplicación del artículo 10 del Real Decreto 55/2017, el análisis de sensibilidad se ha ajustado excluyendo del modelo económico la partida de gastos correspondiente a los gastos financieros asociados al préstamo y la partida de gasto del beneficio del contratista o beneficio industrial, cuantificado como el 4% de los ingresos de explotación.

¹⁴ Según la clasificación recogida en el estudio de viabilidad planteado por el IBE

En la siguiente tabla se muestran las hipótesis sobre las que se basan los escenarios planteados por el IBE:

Tipo de usuarios	Escenario Optimista	Escenario Pesimista
Abonados	Crecimiento anual del 3% hasta alcanzar el máximo de 1.300 abonados	Decrecimiento anual del 5%
Entradas ocasionales	Crecimiento anual del 5%	Decrecimiento anual del 5%
Alquiler pista deportiva	Crecimiento anual de las horas en un 2%	Decrecimiento anual del 2%
Alquiler de carriles piscina	Crecimiento anual en 20 horas	Decrecimiento anual en 10 horas
Cursos de natación a particulares	Sin crecimiento	Decrecimiento anual del 2%
Cursos de natación a escuelas	Crecimiento anual del 7%	Decrecimiento anual del 3%
Activ. deportivas (Campus)	Crecimiento anual del 5%	Decrecimiento anual del 5%
Entrenador personal	Crecimiento anual del 3%	Decrecimiento anual del 3%
Ingresos venta de material deportivo	Misma evolución que los ingresos procedentes de los usuarios abonados y de usuarios de cursos de natación	Misma evolución que los ingresos procedentes de los usuarios abonados y de usuarios de cursos de natación
Ingresos de máquinas vending	Misma evolución que los ingresos procedentes de los usuarios abonados y de usuarios de cursos de natación	Misma evolución que los ingresos procedentes de los usuarios abonados y de usuarios de cursos de natación

Tabla 12. Hipótesis escenarios para análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Incorporando los escenarios base ajustado y de punto muerto, se obtienen los parámetros económico-financieros que se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

Escenarios	Variación de la demanda	Ingresos de explotación	Var. Ingr. explot resp a Esc. Base ajust.	Aportación pública	RON	Rentab. oper. neta
Escenario pesimista	Columna 3 de la Tabla 12	2.789.185,77	-14,02%	1.184.452,25 (Máx.)	-175.253,51	-4.41%
Escenario Punto muerto	Descenso ingresos variables "EB Ajustado"	3.068.100,51	-5,43%	1.184.452,25 (Máx.)	0,00	0,00%
Escenario Base ajustado	- -	3.244.098,53	0,00%	1.184.452,25 (Máx.)	170.718,08	3,85%
Escenario optimista	Columna 2 de la Tabla 12	3.353.009,42	3,36%	1.148.078,53	175.074,52	3,89%

Tabla 13. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad operativa neta

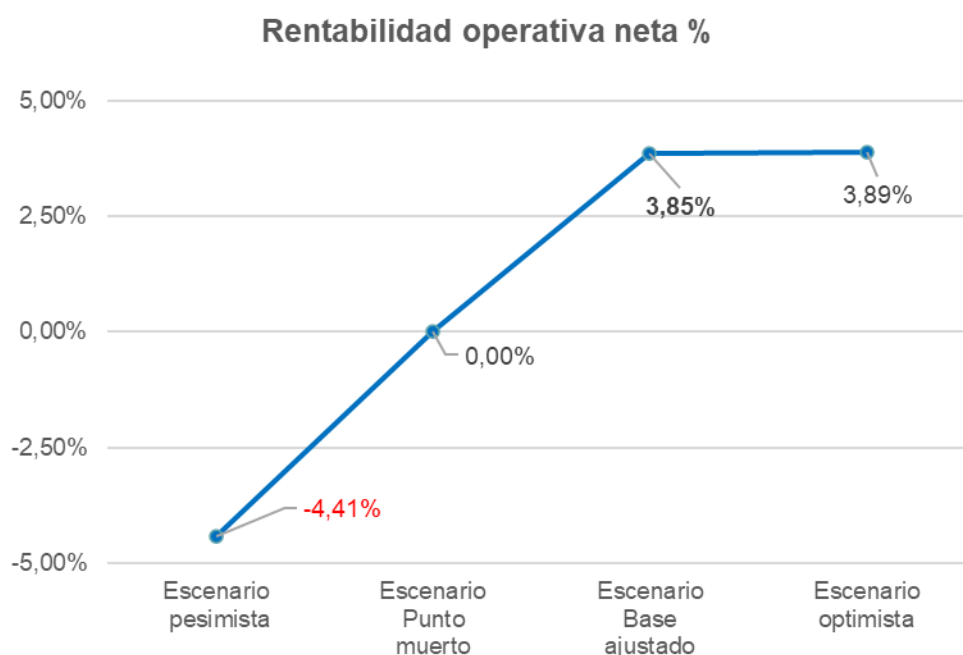


Gráfico 2. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad operativa neta



Gráfico 3. Análisis de sensibilidad del resultado operativo neto

En la tabla y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en el resultado operativo neto y en la rentabilidad operativa neta las variaciones de la demanda y de los ingresos correspondientes, en los puntos de mayor significación a juicio del IBE y de esta Oficina. Asimismo, se puede observar el

mecanismo de funcionamiento de la aportación pública del IBE, la cual parte de los importes máximos recogidos en el PCAP para el escenario base, y se van reduciendo proporcionalmente a medida que se incrementan los ingresos variables para mantener el beneficio máximo de contratista en el 4% de los ingresos de explotación recogido en el PCAP.

5. Análisis de transferencia de riesgo operacional

El artículo 5.1 del Reglamento (CE) 1370/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, dispone que será la regulación comunitaria de concesiones la que determine si concurre o no la naturaleza jurídica concesional de los contratos de transporte. En particular, debe mencionarse aquí el artículo 5.1 de la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, precepto que fue transpuesto de forma prácticamente idéntica en la legislación española.

Al respecto, 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 cuanto a la **estructura de ingresos**, la mayor parte de los que percibe el concesionario son de naturaleza **variable** en función de la demanda, representando el **73,20%** del total de ingresos concesionales, mientras que los **ingresos fijos suponen el 26,75%**. **Por su parte, los costes fijos ascienden a un 97,5%**.
- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se debe señalar que se efectúan al inicio del contrato.
- Del **análisis de los escenarios base ajustado y de punto muerto**, se observa que, con una disminución del volumen de ingresos asociados a la demanda de usuarios previstos del **5,43%** sobre el escenario base ajustado, el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, para configurar una naturaleza jurídica concesional, dado que la mayor parte de los costes tiene naturaleza fija, frente a unos ingresos fijos del 26,75%, lo que implica que el concesionario depende en gran medida de la consecución de los ingresos variables para poder recuperar las inversiones y los costes incurridos.

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, 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 recoge, dentro de los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes, la oferta económica del licitador. A su vez, la oferta económica se divide en dos criterios, por una parte, el incremento de la inversión mínima y, por otra parte, la reducción de la aportación pública máxima que se destina a cubrir el déficit de explotación previsto.

A este respecto, se ha analizado el impacto que tendría en el equilibrio económico de la concesión las diversas combinaciones de ambos criterios económicos de adjudicación, 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 de los precios en las ofertas:

Reducción de la aportación máxima/ incremento de la inversión	0,00%	-5,00%	-10,00%	-14,41%	-20,00%
0,00%	3,85%	2,55%	1,21%	0,00%	-1,58%
10,00%	3,04%	1,72%	0,37%	-0,85%	-2,44%
20,00%	2,22%	0,89%	-0,47%	-1,70%	-3,31%
30,00%	1,40%	0,07%	-1,31%	-2,55%	-4,17%
40,00%	0,59%	-0,76%	-2,15%	-3,40%	-5,03%
47,16%	0,00%	-1,36%	-2,75%	-4,01%	-5,65%
60,00%	-1,05%	-2,42%	-3,83%	-5,10%	-6,76%

Tabla 14. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

Observando la tabla anterior, se puede comprobar que con una disminución de la aportación pública máxima de un 14,41% y manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad operativa neta del concesionario sería nula. Asimismo, si se aumentase la inversión mínima un 47,16% y manteniendo el resto de las variables inalteradas, también se conseguiría una rentabilidad operativa neta nula.

Es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada superior a dicho 14,41% de la aportación pública máxima o un incremento superior al 47,16%, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta el análisis efectuado, procede realizar la evaluación sobre 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 **3,85%** 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 -4,41% y el 3,89% 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 siguiente¹⁵:

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 15. Ratio Sector de actividad (CNAE): Indicar sector. Fuente: Central de Balances del Banco de España

¹⁵ 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 3,85% 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.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por Institut Barcelona Esports y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de concesión de servicios para la gestión del Centre Esportiu Municipal Turó de la Peira*”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada y las estimaciones** tanto de demanda e ingresos, como de costes e inversiones, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- No existen objeciones al plazo de 5 años de **duración máxima** prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo previsto en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP.
- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **se aprecia transferencia de riesgo operacional suficiente, especialmente del riesgo de demanda**, para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación sea la correspondiente a un contrato de concesión. Se ha llegado a esta conclusión porque, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento el concesionario no tiene garantizado recuperar los costes e inversiones en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio, apreciando **que la posibilidad de incurrir en pérdidas no resulta meramente nominal y desdeñable**.
- En cualquier caso, el establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera aconseja **vigilar los compromisos asumidos por los licitadores** en sus ofertas, atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe, aunque se deberían de producir ofertas muy a la baja para poner en riesgo la sostenibilidad financiera del contrato.

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 5 de febrero de 2026

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el órgano competente.
- Documento de habilitación a tercero para los trámites ante la ONE
- Decreto de delegación de competencia de la Alcaldía de Barcelona al presidente del Institut Barcelona Esports
- Informe de Necesidad e Idoneidad del Contrato de Concesión.
- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
- Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares con sus anexos 1 al 11, y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
- Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios

2. Documentación adicional facilitada el día 25 de febrero de 2026

- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares modificada.
- Respuesta requerimiento información adicional.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	4.428.550,78	INGRESOS TOTALES	846.625,38	866.417,32	886.176,20	905.012,56	924.319,33
73,25%	3.244.098,53	Ingresos variables	610.930,60	632.066,34	651.800,68	666.921,23	682.379,68
1,45%	64.160,35	Ventas de material deportivo	12.179,53	12.513,93	12.859,68	13.155,21	13.452,00
47,85%	2.119.245,60	Abonos	398.854,80	413.694,00	426.966,24	435.513,84	444.216,72
1,33%	59.073,37	Entradas ocasionales	11.120,18	11.460,48	11.805,36	12.157,95	12.529,40
2,83%	125.234,36	Alquiler de espacios deportivos	22.875,55	23.928,66	25.012,96	26.131,41	27.285,78
1,73%	76.689,39	Alquiler de carriles de piscina	14.457,16	14.886,06	15.325,80	15.776,53	16.243,84
8,54%	378.015,46	Organización de cursos natación (a particulares)	72.637,47	74.088,77	75.571,73	77.086,35	78.631,14
4,11%	181.830,68	Organización de cursos natación (a escuelas)	34.208,57	35.258,94	36.337,49	37.444,64	38.581,04
1,27%	56.253,22	Inscripciones	10.003,56	10.606,43	11.229,68	11.873,95	12.539,60
1,99%	87.921,80	Organización de actividades deportivas	16.610,50	17.084,49	17.571,33	18.071,20	18.584,28
2,11%	93.409,50	Entrenador personal	17.553,38	18.102,36	18.666,50	19.246,04	19.841,22
0,05%	2.264,80	Ingresos máquinas vending	429,90	442,22	453,91	464,11	474,66
26,75%	1.184.452,25	Ingresos Fijos	235.694,78	234.350,98	234.375,52	238.091,33	241.939,65
26,75%	1.184.452,25	Aportación pública monetaria equilibrio concesión	235.694,78	234.350,98	234.375,52	238.091,33	241.939,65

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	3.895.832,71	COSTES TOTALES	735.519,11	757.374,35	779.380,12	800.781,12	822.778,01
2,50%	97.322,96	Costes variables	18.327,92	18.961,99	19.554,02	20.007,64	20.471,39
2,50%	97.322,96	Gastos generales (3% ingresos de explotación sin contar con la aportación pública)	18.327,92	18.961,99	19.554,02	20.007,64	20.471,39
97,50%	3.798.509,75	Costes Fijos	717.191,19	738.412,36	759.826,10	780.773,48	717.191,19
51,17%	1.993.556,93	Sueldos y salarios	375.495,56	386.760,43	398.363,24	410.314,14	422.623,56
17,09%	665.848,01	Seguridad Social	125.415,52	129.177,98	133.053,32	137.044,92	141.156,27
0,95%	36.908,98	Otros gastos sociales	7.092,37	7.234,22	7.378,90	7.526,48	7.677,01
0,70%	27.423,14	Agua	5.269,58	5.374,98	5.482,48	5.592,13	5.703,97
7,58%	295.362,15	Luz	56.756,32	57.891,44	59.049,27	60.230,26	61.434,86
0,91%	35.313,89	Arrendamientos + renting cycling	6.785,86	6.921,58	7.060,01	7.201,21	7.345,23
0,84%	32.532,40	Asesores fiscales, abogados y auditores	6.251,37	6.376,40	6.503,93	6.634,01	6.766,69
0,35%	13.505,70	Seguros	2.595,24	2.647,14	2.700,08	2.754,08	2.809,16
0,34%	13.421,16	Teléfonos	2.578,99	2.630,57	2.683,18	2.736,84	2.791,58
0,12%	4.826,95	Tributos (IBI)	927,54	946,09	965,01	984,31	1.004,00
0,01%	322,13	Tasa inspección salud	61,90	63,14	64,40	65,69	67,00
1,05%	40.847,10	Compras de material deportivo	7.692,31	7.958,46	8.206,97	8.397,36	8.592,00
1,48%	57.704,64	Subcontratación catering y monitores campus	10.866,91	11.242,91	11.593,97	11.862,94	12.137,91

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
2,11%	82.342,58	Material mantenimiento propio	15.506,72	16.043,25	16.544,21	16.928,01	17.320,39
1,22%	47.654,95	Material mantenimiento externo	8.974,36	9.284,87	9.574,80	9.796,92	10.024,00
0,79%	30.797,42	Mantenimiento informático	5.799,76	6.000,43	6.187,79	6.331,34	6.478,10
0,36%	13.939,88	Material limpieza externa	2.625,15	2.715,98	2.800,79	2.865,77	2.932,19
0,56%	21.720,27	Material limpieza interna	4.090,35	4.231,88	4.364,02	4.465,26	4.568,76
0,77%	30.149,05	Productos químicos	5.677,66	5.874,10	6.057,52	6.198,05	6.341,72
0,10%	3.890,21	Vigilancia y seguridad	732,60	757,95	781,62	799,75	818,29
0,22%	8.752,95	Control microbiológico	1.648,35	1.705,39	1.758,64	1.799,43	1.841,14
5,90%	229.846,02	Servicios de limpieza	43.284,50	44.782,15	46.180,49	47.251,81	48.347,07
0,12%	4.538,57	Servicios de mantenimiento	854,70	884,27	911,89	933,04	954,67
0,05%	1.945,09	Transportes	366,30	378,97	390,81	399,87	409,14
0,29%	11.346,41	Servicios bancarios	2.136,75	2.210,68	2.279,71	2.332,60	2.386,67
1,22%	47.654,95	Publicidad	8.974,36	9.284,87	9.574,80	9.796,92	10.024,00
0,54%	21.071,91	Material de oficina, imprenta, ferretería, farmacia	3.968,25	4.105,56	4.233,75	4.331,97	4.432,38
0,65%	25.286,31	Licencias informáticas y certificado digital	4.761,91	4.926,67	5.080,50	5.198,37	5.318,86

ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta inicio	Año	Año	Año	Año	Año
			concesión	1	2	3	4	5
100,00%	4.428.550,78	Ingresos Previstos	0,00	846.625,38	866.417,32	886.176,20	905.012,56	924.319,33
73,25%	3.244.098,53	Ingresos Variables	0,00	610.930,60	632.066,34	651.800,68	666.921,23	682.379,68
26,75%	1.184.452,25	Ingresos Fijos	0,00	235.694,78	234.350,98	234.375,52	238.091,33	241.939,65
100,00%	-3.895.832,71	Costes Previstos	0,00	-735.519,11	-757.374,35	-779.380,12	-800.781,12	-822.778,01
2,50%	-97.322,96	Costes Variables	0,00	-18.327,92	-18.961,99	-19.554,02	-20.007,64	-20.471,39
97,50%	-3.798.509,75	Costes Fijos	0,00	-717.191,19	-738.412,36	-759.826,10	-780.773,48	-802.306,62
	532.718,08	Resultado operativo	0,00	111.106,27	109.042,97	106.796,08	104.231,44	101.541,32
	12,03%	Rentabilidad operativa		13,12%	12,59%	12,05%	11,52%	10,99%
	-362.000,00	Amortización	0,00	-72.400,00	-72.400,00	-72.400,00	-72.400,00	-72.400,00
	170.718,08	Resultado Operativo Neto	0,00	38.706,27	36.642,97	34.396,08	31.831,44	29.141,32
	3,85%	Rentabilidad Operativa Neta		4,57%	4,23%	3,88%	3,52%	3,15%
	Tasa de Dto.: 5,22%							
	532.718,08	Flujos de caja Operativos	0,00	111.106,27	109.042,97	106.796,08	104.231,44	101.541,32
	-362.000,00	Inversiones	-362.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	170.718,08	Flujos de Caja con inversión	-362.000,00	111.106,27	109.042,97	106.796,08	104.231,44	101.541,32
	97.531,82	Flujos de Caja descontados	-362.000,00	105.594,25	98.492,03	91.677,00	85.036,53	78.732,00
		Flujos de Caja Ac. descontados	-362.000,00	-256.405,75	-157.913,72	-66.236,72	18.799,82	97.531,82