

Edicte de l'aprovació inicial de l'ESTUDI DE VIABILITAT del nou CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS DEL COMPLEX ESPORTIU MUNICIPAL DE VALLIRANA.

EDICTE

L'aprovació inicial de l'ESTUDI DE VIABILITAT del nou CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS DEL COMPLEX ESPORTIU MUNICIPAL DE VALLIRANA que va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Vallirana, en sessió de data 22 de Desembre de 2025, s'ha de sotmetre a informació pública per un període de 30 dies mitjançant publicació al BOPB-Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i al e-tauler de la Corporació.

Antecedents i marc legal

1. El **contracte de concessió** signat el 28 de març de 2013 entre l'Ajuntament i Llop Gestió Esportiva, S.L. es va establir per un període de 12 anys.
2. En Ple de data de 27 de març de 2025 es va aprovar inicialment l'Equilibri econòmic del contracte de gestió de servei públic del CEM Vallirana i el seu acord vuitè aprova **delegar en la Junta de Govern Local** tots els actes siguin de tràmit o resolutoris que s'hagin d'adoptar i acordar en relació a aquest procediment de restabliment de l'equilibri econòmic del contracte i que en tots els acords que adopti la Junta de Govern Local per delegació del Ple, s'ha de fer constar expressament aquesta circumstància, establint el nom de l'òrgan delegant, la data de l'acord plenari de delegació i la de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província, en compliment de l'article 8.8 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i del procediment de les administracions públiques de Catalunya.
3. En data 10 d'abril de 2025 la Junta de Govern Local va **APROVAR DEFINITIVAMENT** la formalització de la pròrroga, de 14 mesos, que reconeix el contracte vigent, del CONTRACTE DE GESTIÓ DE SERVEI PÚBLIC CEM VALLIRANA, a partir del 28 de març de 2025 fins els 27 de maig de 2026, mantenint les aportacions de l'Ajuntament de Vallirana previstes en el PCAP.
4. Es dona la necessitat d'aprovar inicialment l'estudi de viabilitat del nou contracte de concessió de serveis previst a partir de juny de 2026 per tal d'enviar a l'Oficina Nacional de Evaluació (ONE) per tal de que avalui la transferència de risc operacional entre Ajuntament i empresa concessionària.
5. L'estudi s'enquadra a la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP), al règim de concessió de serveis. L'Ajuntament de Vallirana, com a titular de les instal·lacions, ostenta la competència per a la prestació del servei públic esportiu i l'obligació de garantir-ne la sostenibilitat econòmicofinancera i la qualitat del servei.
6. L'avaluació econòmicofinancera es realitza d'acord amb la Guia de l'Oficina Nacional d'Avaluació (ONE), utilitzant la terminologia i el format: Escenari base, escenaris alternatius, quadre de fluxos de caixa amb inversió, VAN, TIR i període de recuperació, així com la taxa de descompte definida per l'ONE (NO PRTR). L'anàlisi presta una atenció especial a l'equilibri econòmicofinancer de la concessió i a la transferència efectiva del risc operacional entre Ajuntament i concessionari, assegurant la coherència amb els futurs plecs.
7. Atesa l'existència d'aportació pública i contraprestació tarifària, l'informe de la ONE és preceptiu d'acord amb la guia; aquest EV i l'Annex A (Model ONE) es remetent per a la seva avaluació.

RESOLUCIÓ

PRIMER.- Aprovar inicialment l'estudi de viabilitat del nou contracte de concessió de serveis del CEM Vallirana previst pel mes de juny de 2026 i amb una durada de set anys de contracte (5 + 2 pròrroga).

SEGON..- Publicar en el Butlletí Oficial de la Província i en l'e-tauler els presents acords en compliment del que estableix la **Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP)**:

- **Article 285.2 LCSP:**
L'estudi de viabilitat, un cop aprovat inicialment per l'òrgan de contractació, **s'ha de sotmetre a informació pública per un termini no inferior a trenta dies**, perquè es puguin presentar al·legacions

TERCER.- COMUNICAR aquest acord a la Regidoria d'Esports

Signat per l'Alcaldeessa Eva María Martínez Morales a data 29 de desembre de 2025
Ajuntament de Vallirana

CEM – Estudio económico-financiero según criterios ONE (2026–2033)

Tabla de parámetros clave Parámetro	Valor actualizado
Tasa de descuento	5,24 %
Inversión del concesionario	200.000 € (distribuida linealmente ≈ 28.571 €/año)
Aportación municipal (ingreso)	77.000 €/año <i>(se aplica dentro del cálculo de explotación del concesionario)</i>
Compensación pública de consumos	95.000 €/año Subvención municipal finalista para suministros energéticos <i>(incluida como ingreso del concesionario; los costes de suministros se registran en el OPEX del concesionario).</i>
Crecimiento previsto	+2 % anual
Període de concesión	1/6/2026 – 31/5/2033 (5 + 2 años)
Año 1 – Ingresos y gastos base	Ingresos: 732.887 · Gastos: 651.650 €

1. Objeto y alcance

El objeto del presente estudio es analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión de los servicios deportivos del Centro Deportivo Municipal (CEM) de Vallirana para el período 01/06/2026–31/05/2033.

El alcance comprende, conforme a la Guía de la Oficina Nacional de Evaluación (ONE), la elaboración del Escenario base y de los escenarios alternativos, el cuadro de flujos de caja esperados (con inversión), el cálculo de VAN, TIR y periodo de recuperación, la tasa de descuento según la regla ONE (NO PRTR), y el análisis de la transferencia del riesgo operacional entre Ayuntamiento y concesionario.

Este estudio se estructura y documenta con la terminología y formato exigidos por la ONE y sirve de base para la tramitación de la concesión y la coherencia con los pliegos.

2. Marco legal y competencial

El estudio se encuadra en la **Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP)**, en el régimen de **concesión de servicios**. El **Ayuntamiento de Vallirana**, como titular de las instalaciones, ostenta la competencia para la prestación del **servicio público deportivo** y la obligación de garantizar su **sostenibilidad económico-financiera** y la **calidad del servicio**.

La evaluación económico-financiera se realiza conforme a la **Guía de la Oficina Nacional de Evaluación (ONE)**, utilizando su terminología y formato: **Escenario base, escenarios**

alternativos, cuadro de flujos de caja con inversión, VAN, TIR y periodo de recuperación, así como la tasa de descuento definida por la ONE (NO PRTR). El análisis presta especial atención al equilibrio económico-financiero de la concesión y a la transferencia efectiva del riesgo operacional entre Ayuntamiento y concesionario, asegurando la coherencia con los futuros pliegos.

Dada la existencia de aportación pública y contraprestación tarifaria, el informe de la ONE resulta preceptivo conforme a su guía; el presente EV y el Anexo A (Modelo ONE) se remiten para su evaluación.

3. Análisis económico de la concesión

3.1. Sistema de retribución al contratista

Se clasifican los ingresos de la concesión por origen (público/privado) y naturaleza (fijo/variable), indicando los importes de Año 1 y su evolución prevista en el Escenario base (véase Cap. 4).

Cuadro – Clasificación de ingresos (Año 1 y evolución)

Origen	Naturaleza	Concepto	Año 1 (€)	Evolución	Observaciones ONE
Privado	Variable	Ingresos por demanda (<i>precios × cantidades</i>)	560.887	+2 % anual	Coherente con hipótesis del Escenario base.
Público	Fijo	Aportación municipal monetaria (ingreso concesionario)	77.000	Según pliegos	Entra en el flujo del concesionario.
Público	Fijo	Subvención municipal finalista para suministros energéticos	hasta 95.000	Según pliegos	Ingreso público del concesionario. Cofinancia los costes de suministros energéticos, que se registran íntegramente en el OPEX del concesionario. Subvención topada en 95.000 €/año; el riesgo de desviaciones por encima de este límite recae en el concesionario en el OPEX del concesionario).

Análisis de los ingresos de la concesión (*precios × cantidades*)

Tabla ONE — Ingresos variables (Año 1, precios × cantidades)

(Las cantidades pueden expresarse como medias; los importes cuadran con el total de 560.887 €.)

Línea de ingreso (variable)	Precio unitario	Cantidad (Año 1)	Ingresos Año 1 (€)	Evolución precio	Evolución cantidad	Fuente/nota
Cuotas (abonados)	42,00 €/mes	≈ 728 abonados × 12 meses	367.010	+2 %	+2 %	Abonados medios (CRM).

Línea de ingreso (variable)	Precio unitario	Cantidad (Año 1)	Ingresos Año 1 (€)	Evolución precio	Evolución cantidad	Fuente/nota
Matrículas	29,96 €	300 matrículas	8.988	0 %	según demanda	Política de alta.
Entradas puntuales	6,00 €	535 entradas	3.210	+2 %	+2 %	Taquilla.
Abonos de verano	75,00 €	≈ 235 abonos	17.655	0 %	estacional	Campaña de verano.
Entradas verano	5,00 €	5.926 entradas	29.630	0 %	estacional	Taquilla.
Cursos de natación	110,00 €	300 alumnos/curso	33.000	+2 %	+2 %	Listados de cursos.
Natación escolar	50,00 €	550 sesiones/grupos	27.500	según convenio	según convenio	Convenios escolares.
Clases particulares	25,00 €	≈ 768 sesiones	19.210	+2 %	+2 %	Agenda técnicos.
Entrenador personal	35,00 €	≈ 16 sesiones	565	+2 %	+2 %	Agenda.
AFD Plus (add-on)	5,00 €	360 cuotas	1.800	+2 %	+2 %	Registro.
Casales de temporada	65,00 €	≈ 262 inscripciones	16.950	0 %	campana	Inscripciones.
Prestación de servicios	25,00 €	226 servicios	5.650	+2 %	+2 %	Facturación.
Torneos	50,00 €	≈ 16 inscripciones	791	0 %	según eventos	Agenda.
UVA	3,00 €	226 usos	678	0 %	0 %	—
Alquiler de espacios	20,00 €/h	1.333,4 horas	26.668	+2 %	+2 %	Reservas.
Alquiler de material	5,00 €	316,4 usos	1.582	+2 %	+2 %	Reservas.
TOTAL ingresos variables			560.887			

Ingresos totales Año 1: 732.887 € (560.887 + 77.000+ 95.000).

Esto representa el conjunto de **ingresos de la concesión en el Año 1** desglosados por tipología:

- **Ingresos de mercado** procedentes de cuotas de abonados, escuelas, alquileres y otros servicios deportivos, por importe de **560.887 €**;
- La **aportación municipal general a la explotación**, que se mantiene en **77.000 €/año** como ingreso fijo en concepto de **uso de los espacios deportivos por parte de entidades locales**
- **Subvención municipal finalista para suministros energéticos**, por importe de **95.000 €/año**, también registrada como ingreso público del concesionario.

Revisión/actualización de precios: se aplicará, en su caso, la metodología prevista en los pliegos. A efectos exclusivamente estimativos del Escenario base se ha supuesto una evolución media del +2 % anual en las tarifas, lo que no implica obligación de aplicar revisiones automáticas; el Ayuntamiento podrá decidir cada año si procede o no actualizar los precios, dentro de los límites que fijen los pliegos y la normativa de desindexación

3.2. Análisis de las inversiones previstas

Se detallan las **inversiones nuevas** del concesionario (**sin impuestos indirectos**) y su **calendario de desembolsos**. La **amortización** se calculará conforme al **PGC/IS**, pero **no se incluye** en el **cuadro de flujos de caja** a efectos de **VAN** y **periodo de recuperación** (véase Cap. 4).

Cuadro – Calendario de inversiones (sin impuestos indirectos)

Año	Inversiones nuevas (€)	Observación
2026/27	28.571	Inicio de concesión.
2027/28	28.571	
2028/29	28.571	
2029/30	28.571	
2030/31	28.571	
2031/32	28.571	
2032/33	28.574	Ajuste para total exacto.
Total	200.000	<i>(La amortización no entra en flujos de caja.)</i>

3.3. Análisis de los costes

Se presentan los **costes de explotación** del **Año 1** con su **naturaleza (fijo/variable)** y su **evolución** en el Escenario base.

Cuadro – Costes de explotación (Año 1 y evolución)

Naturaleza	Partida	Año 1 (€)	Evolución	Observación
Fijo	Personal	440.000	+2 % anual	Según organización/convenio.

Naturaleza	Partida	Año 1 (€)	Evolución	Observación
Variable	Aprovisionamientos	14.000	+2 %	Vinculado a actividad.
Fijo	Arrendamientos	5.000	+2 %	
Fijo	Reparación y conservación	48.700	+2 %	
Fijo	Servicios profesionales	21.000	+2 %	
Fijo	Seguros	6.400	+2 %	
Fijo	Servicios bancarios	2.800	+2 %	
Fijo	Publicidad	2.000	+2 %	
Variable	Productos químicos	10.000	+2 %	Según uso piscina.
Fijo	Telefonía	550	+2 %	
Fijo	Otros servicios	6.200	+2 %	
Fijo	Consumos	95.000	+2 % anual	Consumos de suministros energéticos (electricidad, gas, agua) incluidos en el OPEX del concesionario. Cofinanciados mediante una subvención municipal finalista topada en 95.000 €/año, registrada como ingreso público del concesionario.
	Total costes	651.650	+2 % anual	

3.4. Duración de la concesión y tasa de descuento (NO PRTR)

- **Duración:** 01/06/2026–31/05/2033 (7 años: 5 + 2).
- **Tasa de descuento (NO PRTR):** 5,24 %, calculada conforme a la **regla ONE** (*Deuda del Estado a 10 años – promedio últimos 6 meses + 200 pb*).
- **Aplicación:** esta tasa se utiliza en el **Cap. 4 (Escenario base)** para obtener los **flujos descontados**, el **VAN** y el **periodo de recuperación**.

4. Escenario base

4.1. Hipótesis del Escenario Base

- **Periodo de concesión:** 01/06/2026–31/05/2033 (5+2 años).
- **Tasa de descuento:** 5,24 % (NO PRTR; cálculo en **punto 3.4**).
- **Año 1 (base):** Ingresos 732.887 Costes 651.650 €.

- **Evolución (base):** a efectos del escenario base se ha supuesto una evolución media del +2 % anual en ingresos y costes. Esta hipótesis no prejuzga el régimen de actualización de tarifas, que vendrá determinado por lo que dispongan los pliegos y podrá incluso no aplicarse en determinados ejercicios.
- **Inversiones del concesionario:** 200.000 € ($\approx$ 28.571 €/año, lineal).
- **Aportación municipal (ingreso del concesionario):** 77.000 €/año (incluida en Ingresos).
- **Compensación pública de consumos:** Subvención municipal finalista para suministros energéticos 95.000 €/año (incluida como ingreso del concesionario; los costes de suministros se registran en el OPEX del concesionario).

4.2. Desarrollo del Escenario Base — Cuadro de flujos de caja

(Euros corrientes, sin impuestos indirectos; **flujos de caja con inversión** anuales, según definición de la ONE).

Año	Flujo de caja con inversión (€)	Factor descuento (5,24 %)	Flujo descontado (€)	Acumulado descontado (€)
2026/27	52.666	0,949	49.969	49.969
2027/28	54.291	0,902	49.001	98.970
2028/29	55.948	0,857	47.927	146.897
2029/30	57.638	0,815	46.989	193.886
2030/31	59.363	0,774	45.965	239.851
2031/32	61.121	0,736	45.001	284.852
2032/33	62.916	0,699	43.963	328.815

Los cálculos anteriores constan en la **hoja Esc_BASE** del “**Modelo estudio de viabilidad (ONE)**” (**Anexo A**), donde se visualizan los **flujos descontados** y el **acumulado descontado**.

Definición ONE: **Flujo de caja con inversión** = flujo operativo – inversiones; **Flujo de caja con inversión descontado** = actualización con la **tasa de descuento**; **Acumulado descontado** = suma año a año.

4.3. Análisis financiero del Escenario Base

Cuadro resumen de los indicadores financieros (Escenario base)

Indicador	Valor
VAN ($r = 5,24 \%$)	+328.815 €
TIR	<i>no aplicable (los flujos con inversión no presentan cambio de signo).</i>
Periodo de recuperación	1 año

5. Escenarios alternativos

5.1. Enfoque y metodología

Se contrasta la robustez del **Escenario base** mediante tres escenarios alternativos. En cada caso se especifican **hipótesis, desarrollo** (tabla de flujos) y el **cuadro de indicadores** (**VAN** con $r = 5,24\%$, **TIR** y **periodo de recuperación**).

Los cálculos de **VAN/TIR/pay-back** se contrastan en el **Modelo estudio de viabilidad (ONE)** (**Anexo A – hojas Esc (%) y Esc_Alternativo**).

5.2. Escenario optimista (Ingresos +5 % / Costes +2 %)

Hipótesis: ingresos variables +5 %; costes variables +2 %; resto igual al Escenario base.

La subvención municipal para suministros energéticos (95.000 €/año) se mantiene constante y los consumos se registran como coste de explotación del concesionario.

Desarrollo

Año	Ingresos (€)	Costes (€)	EBITDA (€)	Inversión (€)	Flujo de caja (€)	Flujo acumulado (€)
2026/27	732.887	651.650	81.237	28.571	52.666	52.666
2027/28	764.781	662.783	101.998	28.571	73.427	126.093
2028/29	798.270	674.139	124.131	28.571	95.560	221.653
2029/30	833.433	685.722	147.711	28.571	119.140	340.793
2030/31	870.355	697.536	172.819	28.571	144.248	485.041
2031/32	909.123	709.587	199.536	28.571	170.965	656.006
2032/33	949.829	721.878	227.951	28.571	199.380	855.386

Cuadro de indicadores (ONE)

Indicador	Valor
VAN ($r = 5,24\%$)	+672.039 €
TIR	No aplicable (todos los flujos son positivos; no hay cambio de signo)
Periodo de recuperación	1 año

5.3. Escenario prudente (Ingresos +2 % anual / Costes +5 % anual)

Hipótesis: ingresos variables +2 %; costes variables +5 %; resto igual al Escenario base.

La subvención municipal para suministros energéticos (**95.000 €/año**) se mantiene constante y los consumos se registran como coste de explotación del concesionario.

Desarrollo

Año	Ingresos (€)	Costes (€)	EBITDA (€)	Inversión (€)	Flujo de caja (€)	Flujo acumulado (€)
2026/27	732.887	651.650	81.237	28.571	52.666	52.666
2027/28	745.645	679.483	66.162	28.571	37.591	90.257
2028/29	758.658	708.707	49.951	28.571	21.380	111.637
2029/30	771.931	739.392	32.539	28.571	3.968	115.605
2030/31	785.470	771.612	13.858	28.571	-14.713	100.892
2031/32	799.279	805.442	-6.163	28.571	-34.734	66.158
2032/33	813.365	840.964	-27.599	28.571	-56.170	9.988

Cuadro de indicadores (ONE)

Indicador	Valor
VAN (r = 5,24 %)	+29.218 €
TIR	No concluyente (múltiples cambios de signo)
Periodo de recuperación	1 año

5.4. Escenario adverso (Ingresos constantes / Costes +5 %)

Hipótesis: ingresos variables constantes (nivel Año 1); costes variables +5 %; resto igual al Escenario base.

La subvención municipal para suministros energéticos (**95.000 €/año**) se mantiene constante y los consumos se registran como coste de explotación del concesionario.

Desarrollo

Año	Ingresos (€)	Costes (€)	EBITDA (€)	Inversión (€)	Flujo de caja (€)	Flujo acumulado (€)
2026/27	732.887	651.650	81.237	28.571	52.666	52.666
2027/28	732.887	679.483	53.404	28.571	24.833	77.499
2028/29	732.887	708.707	24.180	28.571	-4.391	73.108

Año	Ingresos (€)	Costes (€)	EBITDA (€)	Inversión (€)	Flujo de caja (€)	Flujo acumulado (€)
2029/30	732.887	739.392	-6.505	28.571	-35.076	38.032
2030/31	732.887	771.612	-38.725	28.571	-67.296	-29.264
2031/32	732.887	805.442	-72.555	28.571	-101.126	-130.390
2032/33	732.887	840.964	-108.077	28.571	-136.648	-267.038

Cuadro de indicadores (ONE)

Indicador	Valor
VAN (r = 5,24 %)	-182.014 €
TIR	< 5,24 % (no robusta) (múltiples cambios de signo)
Periodo de recuperación	1 año (primer año con acumulado descontado positivo)

5.5. Punto muerto

Definición (ONE): para concesiones > 5 años, el **punto muerto** se alcanza cuando el **VAN = 0**.

Metodología: variación de **ingresos variables** y/o **costes variables** respecto al **Escenario base** en el **Modelo ONE (Anexo A – hojas Esc (%) y Esc_Alternativo)** hasta satisfacer **VAN = 0**.

Resultado

Variación ingresos variables	Variación costes variables	VAN (r = 5,24 %)	Observación
-9,7 %	0 %	≈ 0 €	Reducción mínima de ingresos variables que lleva el VAN del Escenario base a cero, manteniendo constantes los costes variables.

Todas las simulaciones y los **flujos de caja descontados** por escenario constan en el **Anexo A**.

6. Análisis de la transferencia del riesgo operacional

6.1. Criterio y alcance

Se identifica y valora el riesgo operacional de la concesión (demanda y explotación) y se justifica su transferencia efectiva al concesionario, conforme a los resultados del Escenario base y de los escenarios alternativos (Cap. 5), así como a la estructura de ingresos, costes e inversiones del proyecto.

La modificación introducida en el tratamiento de los suministros energéticos —mediante una subvención municipal finalista al concesionario— se ha incorporado al modelo económico-financiero y al análisis de riesgos sin alterar la lógica de reparto del riesgo operacional.

- **Horizonte y tasa:** 7 años (2026/27–2032/33); $r = 5,24\%$ (NO PRTR).
- **Base de Año 1 (EV):**
 - **Ingresos de mercado (variables):** 560.887 €, procedentes de cuotas de abonados, servicios deportivos y otros ingresos ligados a la demanda.
 - **Aportación municipal general a la explotación (fija):** 77.000 €/año, vinculada al uso de los espacios por parte de entidades locales.
 - **Subvención municipal finalista para suministros energéticos (fija y topada):** 95.000 €/año, que se registra como ingreso público del concesionario y se destina a cofinanciar los costes de electricidad y gas del equipamiento.
 - **Costes variables:** 24.000 € (aprovisionamientos 14.000 + productos químicos 10.000).
 - **Costes fijos de explotación:** 532.650 €.
 - **Costes de suministros energéticos:** 95.000 € en el Escenario base del Año 1, incluidos en el OPEX del concesionario y cofinanciados mediante la subvención municipal finalista.
 - **Inversión total a cargo del concesionario:** 200.000 € (≈ 28.571 €/año).
- **Indicadores del Escenario base:** VAN +328.815 €; TIR: no aplicable (los flujos con inversión no presentan cambio de signo). Periodo de recuperación: 1 año.
- **Escenarios (Cap. 5):**
 - Optimista (+5 % ingresos variables; +2 % costes variables): VAN +672.039 €.
 - Prudente (+2 % ingresos variables; +5 % costes variables): VAN +29.218 €.
 - Adverso (ingresos variables constantes; +5 % costes variables): VAN -182.014 €.
- **Punto muerto (VAN = 0):** $\approx -9,7\%$ sobre ingresos variables (manteniendo constantes los costes variables y los parámetros de aportación municipal).

Estos resultados acreditan la sensibilidad del proyecto a la demanda y a los costes de explotación variables, y ponen de manifiesto que, aun existiendo una subvención municipal finalista para suministros energéticos topada en 95.000 €/año, el concesionario mantiene un **riesgo operacional efectivo**:

- sobre los ingresos de mercado (abonados y servicios), y
- sobre la eficiencia y el coste real de los suministros energéticos cuando éstos superan el importe subvencionado, lo que puede reducir de forma significativa el VAN en los escenarios prudente y adverso.

6.2. Matriz de riesgos (asignación, cuantificación, mitigación y reequilibrio)

Tabla 6.1 – Matriz de riesgos (modelo ONE)

Riesgo	Hecho generador / Ambito	Asignación	Cuantificación base	Evidencia / Impacto sobre VAN	Medidas de mitigación	Mecanismo de reequilibrio (si procede)
Demanda (ingresos variables)	Variación de abonados/cursos/uso	Concesionario	Año 1: 560.887 € de ingresos variables (10 % ≈ 56.089 €/año)	Punto muerto: -9,7 % ≈ VAN 0. ΔVAN/base: Optimista +343.224 €; Prudente -299.597 €; Adverso -510.829 €	Comercialización y retención; gestión de precios/tarifas según pliegos; mejora de oferta y ocupación	No procede reequilibrio por variación ordinaria de la demanda. Solo si procede por cambios exógenos definidos en pliegos (p. ej. decisiones normativas que afecten significativamente a la demanda)
Costes variables de explotación	Aprovisionamientos y químicos ligados a la actividad	Concesionario	Año 1: 24.000 € (5 % ≈ 1.200 €/año)	En los escenarios Prudente y Adverso se incorpora un +5 % en costes variables; contribuyen a ΔVAN de -299.597 € (Prudente, combinado) y -510.829 € (Adverso, combinado) frente al Escenario base	Contratación marco; eficiencia en compras y consumos; control de dosificación y stocks	No procede reequilibrio por variación ordinaria de coste operativo, salvo supuestos tasados en pliegos (p. ej. cambios tributarios específicos sobre determinados productos)
Energía y suministros	Coste de energía/agua/gas del centro	Concesionario (con cobertura parcial mediante subvención municipal finalista topada)	Año 1: coste de suministros energéticos ≈ 95.000 € (OPEX del concesionario). Subvención municipal finalista para suministros energéticos: 95.000 €/año (importe máximo, topado)	En el Escenario base el efecto neto subvención-coste es neutro (coste estimado ≈ subvención). Si el coste real de los suministros supera los 95.000 €/año, la diferencia reduce directamente el margen y el VAN del concesionario, pudiendo agravar los resultados en escenarios prudente y adverso	Auditoría de consumos; optimización de potencias; plan de eficiencia energética (mejoras de equipos, regulación, renovables si procede); gestión activa de contratos de suministro (precio, indexación, coberturas)	Límite y condiciones de la subvención definidos en pliegos. No procede reequilibrio por variaciones ordinarias de precios de mercado; solo se podrá prever reequilibrio ante supuestos extraordinarios y exógenos (p. ej. cambios normativos energéticos de gran impacto), conforme al régimen general de reequilibrio económico

Riesgo	Hecho generador / Ambito	Asignación	Cuantificación base	Evidencia / Impacto sobre VAN	Medidas de mitigación	Mecanismo de reequilibrio (si procede)
Inversiones nuevas (200.000 €)	Coste, plazos y rendimiento de la inversión	Concesionario	Calendario: 28.571 €/año	Retraso de 1 mes ≈ pérdida operativa mensual 6.770 (81.237 €/año / 12)	Plan de obra y puesta en marcha; planificación de hitos; compras escalonadas	Reequilibrio solo si hay causas imputables a la Administración (retrasos en licencias, disponibilidad de instalaciones, etc.) o fuerza mayor, según se defina en los pliegos
Operación y mantenimiento	Averías, mantenimiento correctivo/preventivo	Concesionario	Año 1: Reparación y conservación 48.700 € (10 % ≈ 4.870 €/año)	Impacto directo en el flujo anual; a gran escala, deteriora el VAN de forma similar a los escenarios prudente/adverso	Plan de mantenimiento preventivo; stock de repuestos críticos; acuerdos de nivel de servicio (SLA) con proveedores clave	No procede reequilibrio (riesgo propio de explotación), salvo supuestos tasados en los pliegos (p. ej. defectos estructurales sobrevenidos no imputables al concesionario)
Normativo/regulatorio	Cambios legales, fiscales o sectoriales	Administración / Mixto (según pliegos)	No cuantificable ex ante de forma precisa	Si alteran ingresos o costes de forma exógena y relevante, pueden comprometer el equilibrio económico del contrato	Cláusulas de revisión y de reequilibrio específicas en los pliegos; seguimiento regulatorio	Sí: mecanismo de reequilibrio económico-financiero por cambios normativos sobrevenidos, en los términos previstos en la LCSP y en los pliegos
Reversión final reposición	Estado de los bienes al final del contrato	Concesionario (régimen estándar de concesión)	Obligaciones de reposición incluidas en el plan de inversiones (200.000 €) y en el plan de mantenimiento	Sin efecto negativo en el VAN si se cumple la planificación de reposición y mantenimiento; incumplimientos pueden conllevar penalizaciones o retenciones que afecten al resultado económico final	Plan de reposición y mantenimiento a largo plazo; inspecciones periódicas del estado de los activos	No procede reequilibrio (riesgo propio del concesionario), salvo hechos excepcionales definidos en los pliegos (p. ej. daños estructurales por causas exógenas no imputables al concesionario)

Las variaciones de VAN por escenario se han calculado respecto al Escenario base (VAN +328.815 €):

- Optimista: +343.224 €
- Prudente: -299.597 €
- Adverso: -510.829 €

Punto muerto (VAN = 0): $\approx -9,7$ % sobre ingresos variables (manteniendo constantes los costes variables y el esquema de aportaciones públicas).

Energía y suministros: el coste de los suministros energéticos se registra en el OPEX del concesionario y la subvención municipal finalista para suministros energéticos (95.000 €/año) se incluye como ingreso público del concesionario. La subvención está topada, de modo que el riesgo de desviaciones de coste por encima de dicho límite recae principalmente en el concesionario; el tratamiento concreto del exceso sobre el tope se fijará en los pliegos.

6.3. Conclusión sobre transferencia del riesgo operacional

1. **El riesgo de demanda y el de explotación** (costes variables, O&M, organización de la prestación) están transferidos al concesionario, lo que queda evidenciado por la variación de resultados entre escenarios (VAN desde -182.014 € a +672.039 €) y por el punto muerto ($\approx -9,7$ % en ingresos variables).
2. **La Administración cofinancia los suministros energéticos** mediante una subvención municipal finalista, topada en **95.000 €/año**, que se incorpora como ingreso del concesionario, mientras que los costes de suministros se registran en su OPEX. De este modo, el Ayuntamiento asume el esfuerzo presupuestario asociado a dicha aportación, pero el concesionario **soporta el riesgo de desviaciones de coste por encima del importe subvencionado**, así como la mayor parte del riesgo de explotación. La Administración mantiene, además, los riesgos normativos con el correspondiente mecanismo de reequilibrio previsto en los pliegos.
3. **Los mecanismos de mitigación** (estrategia de comercialización, control de costes, mantenimiento planificado, eficiencia energética) son coherentes con esta asignación de riesgos y refuerzan la capacidad del concesionario para gestionar su exposición económica.
4. Con esta distribución de riesgos y con los **mecanismos de reequilibrio tasados** (cambios normativos u otros supuestos excepcionales definidos en pliegos), se acredita la existencia de la **transferencia de riesgo operacional** exigida para el contrato de concesión.

Referencia: los cálculos y sensibilidades usados en este capítulo están trazados en el Cap. 5 (escenarios) y en el Anexo A – Modelo ONE.

En síntesis, se mantiene la lógica prevista: el concesionario asume el **riesgo de demanda** y el **riesgo de explotación** (incluyendo el impacto de los costes energéticos por encima de la subvención), mientras que el Ayuntamiento asume el **riesgo institucional y presupuestario** asociado a las aportaciones públicas y a los cambios normativos. El modelo cumple el principio de **transferencia efectiva del riesgo operacional** exigido por la LCSP y por los criterios de la ONE.

7. Conclusiones

Con $r = 5,24 \%$ (NO PRTR) —regla ONE: Deuda del Estado a 10 años (promedio últimos 6 meses) + 200 pb— y sin impulso inicial, tomando el Año 1 (ingresos 732.887 / costes 651.650 €), el CEM Vallirana presenta:

- VAN ($r = 5,24 \%$) = +328.815 €, TIR = **TIR: no aplicable** (los flujos con inversión no presentan cambio de signo). y periodo de recuperación = 1 año $\Rightarrow$ viabilidad económica del Escenario base.
- Flujos de caja con inversión positivos desde el primer ejercicio y crecientes en el Escenario base, con trazabilidad al Modelo ONE (Anexo A – hoja Esc_BASE).
- Equilibrio económico-financiero compatible con el nivel de servicio comprometido.

Robustez (síntesis de los escenarios del Cap. 5):

- Optimista (+5 % ingresos variables; +2 % costes variables): VAN +672.039 €; periodo de recuperación 1 año.
- Prudente (+2 % ingresos variables; +5 % costes variables): VAN +29.218 €; periodo 1 año (con deterioro progresivo de márgenes en los últimos años).
- Adverso (ingresos variables constantes; +5 % costes variables): VAN -182.014 €; periodo 1 año (el acumulado descontado se vuelve negativo en la segunda mitad).
- Punto muerto (VAN = 0): una disminución aproximada del -9,7 % en ingresos variables (manteniendo constantes los costes variables).

Marco de inversión pública municipal en infraestructuras: se mantiene la previsión informativa de 488.287 € (≈ 70.000 €/año). Esta inversión no afecta a los flujos del concesionario y contribuye a reforzar la calidad del equipamiento.

La tasa de descuento aplicada se justifica en el punto 3.4; los flujos descontados, el VAN/TIR y el periodo de recuperación constan en el Anexo A – Modelo estudio de viabilidad (ONE).

III. Referencia a otros documentos de la solicitud de informe¹

1. **Memoria explicativa:** [título y fecha].
2. **Propuesta de pliegos (PCAP/PPT):** [referencia; no firmados].
3. **Informe del servicio jurídico:** [referencia; firmado].
4. **Otros informes y documentos**

¹ Corresponde a los puntos 2, 3, 4 y 6 del índice de la ONE.

Anexo A — Modelo estudio de viabilidad (ONE)

Contenido mínimo:

- Título: “Modelo estudio de viabilidad (ONE) – CEM Vallirana”
- Entidad promotora: Ajuntament de Vallirana

- Periodo de concessió: 01/06/2026–31/05/2033 (5+2)
- Versió del arxiv: v1.0 · Fecha
- Contacte tècnic i e-mail
- Nota legal: "Imports **sin impuestos**. Euros **nominales**."

Observacions (pie):

"Plantilla alineada con Guía ONE. Tasa de descuento (NO PRTR) = **5,24 %** (Deuda 10Y promedio 6 meses + 200 pb)."

Parámetros generales (Hoja: Datos)

Campos a incluir / revisar:

- **Moneda y precios:** "Euros corrientes/nominales. Sin impuestos."
- **Horizonte:** 7 ejercicios (2026/27...2032/33)
- **Tasa de descuento (NO PRTR):** 5,24 %
- **Reglas de evolución (hipótesis EV):** +2 % anual en ingresos y costes base, a efectos de simulación del escenario base. Las revisiones efectivas de tarifas se registrarán por lo previsto en los pliegos y podrán no aplicarse en uno o varios ejercicios.
- **Suministros:** "*Subvención municipal finalista para suministros energéticos 95.000 €/año (incluida como **ingreso del concesionario**; los costes de suministros se registran en el OPEX del concesionario).*"

Observaciones:

"Revisión de precios: la del PCAP si la hubiera; en su defecto se aplica +2 % a partir de Año 2 en materiales/servicios."

Desglose de ingresos variables (Hoja: Ingresos Variables)

Qué contiene: precios × cantidades por línea (Año 1) y evolución por **precio**.

Debe constar:

- Totales Año 1 = **560.887 €**
- Campo Público/Privado = **Privado** (salvo Natación escolar si se trata como público por convenio).

Observaciones:

"Unidades medias justificadas (CRM/taquilla/reservas). El crecimiento del 2 % se implementa por **precio**, con **unidades constantes**."

Ingresos fijos (Hoja: Ingresos)

Debe constar:

- **Aportación municipal monetaria =**
 - **Concepto uso por parte de las entidades de los espacios deportivos:** 77.000 €/año (Público).

- **Concepto suministros energéticos, hasta un máximo de 95.000 euros, sin IVA**

En relación con los suministros energéticos del centro, el Ayuntamiento de Vallirana prevé una aportación municipal de carácter finalista a favor del concesionario, por importe máximo de NOVENTA Y CINCO MIL EUROS (95.000 €/año), destinada exclusivamente a cofinanciar los costes de electricidad y gas del equipamiento.

Esta aportación se configura como parte de la retribución del contrato de concesión, se encuentra expresamente prevista en los pliegos y en el presente Estudio de Viabilidad, y se ha incorporado al cálculo del valor estimado del contrato y a los flujos del modelo financiero como un ingreso público específico del concesionario.

El importe de la aportación queda topado en la cuantía indicada, de modo que cualquier desviación al alza de los costes energéticos por encima de dicho límite es asumida por el concesionario, que mantiene, en consecuencia, el riesgo operacional asociado al consumo y a la eficiencia energética de la instalación, así como al impacto que dichas variaciones puedan tener sobre el resultado económico de la explotación. Este diseño resulta coherente con la LCSP y con los criterios de la Oficina Nacional de Evaluación en cuanto a la existencia de riesgo operacional efectivo y a la ausencia de sobrecompensación, en la medida en que la aportación municipal no garantiza la cobertura íntegra de los costes energéticos ni asegura un resultado económico mínimo al concesionario.

Costes — Personal (*Hoja: Herramienta Costes / bloque salarios*)

Debe constar:

- Categorías, **bruto anual, SS empresa 31 %** (ajustable), **FTE** por categoría.
- Total **Año 1 = 440.000 €**.
- Incremento salarial **+2 %** anual.

Observaciones:

"FTE constantes; revisiones salariales vinculadas a convenio/IPC = 2 %."

Costes — Materiales y servicios

- **b) Materiales:** Aprovisionamientos + Químicos = **24.000 €** (detalle ya cargado).
- **c) Suministros: 95.000 € (Subvención municipal finalista para suministros energéticos** 95.000 €/año (incluida como **ingreso del concesionario**; los costes de suministros se registran en el OPEX del concesionario).
- **d) Alquileres: 0 €** (sin renting).
- **f) Mantenimiento/seguros/etc.: 87.650 €** (detalle cargado).
- **Gastos generales: 0 €** (ya integrados en partidas específicas).

Observaciones (en cada hoja):

- Suministros: incluidos en el OPEX del concesionario. Cofinanciados mediante subvención municipal finalista topada en 95.000 €/año, registrada como ingreso público en la hoja de Ingresos.

- Alquileres: “No existe renting de maquinaria; canon no aplica.”

Inversiones y amortización (*Hojas: Invers_Amort*)

Debe constar:

- CapEx total **200.000 €** como **28.571 €/año** (años 1–7; último 28.574 €).
- Tipo: Material – *Instalaciones técnicas*. **Vida útil: 7 años** $\Rightarrow$ **VNC final = 0**.
- “Inmovilizado recibido/entregado”: **0**.

Observaciones:

“Reversión sin compensación; VNC = 0 al finalizar.”

Escenario base (*Hoja: Esc_BASE*)

Debe mostrar:

- Tabla de **Flujo de caja con inversión, Factor descuento (5,24 %), Flujo descontado, Acumulado**.
- Resultado: **VAN +328.815 €**; **pay-back descontado = 1 año**; **TIR: no aplicable** (sin cambio de signo).

Observaciones:

“Cuadre con Cap. 4 del EV. Diferencias de ± 1 € por redondeo.”

Escenarios alternativos (*Hojas: Esc (%) y Esc_Alternativo*)

Aplicación:

- **Optimista**: +5 % ingresos var.; +2 % costes var. $\rightarrow$ **VAN +672.039 €**.
- **Prudente**: +2 % ingresos var.; +5 % costes var. $\rightarrow$ **VAN +29.218 €**.
- **Adverso**: ingresos var. **constantes**; +5 % costes var. $\rightarrow$ **VAN –182.014 €**.
- **Punto muerto**: –9,7 % ingresos var. (costes var. constantes) $\rightarrow$ **VAN $\approx$ 0**.

Observaciones:

“Las TIR de escenarios prudente/adverso no son robustas (múltiples cambios de signo). Indicador de referencia: **VAN**.”

Hoja de notas / trazabilidad (*Hoja: Notas_ONE*)

Crea una hoja breve con 6 líneas:

1. Tasa de descuento: **5,24 % (NO PRTR)**.
2. Suministros: **Subvención municipal finalista para suministros energéticos**
95.000 €/año (incluida como **ingreso del concesionario**; los costes de suministros se registran en el OPEX del concesionario).
3. Aportación municipal: **77.000 €/año** (ingreso del concesionario).

4. Inversión y amortización: **200.000 €**; vida útil **7 años**; **VNC=0**.
5. Sin canon de explotación; sin renting de maquinaria.
6. Fecha y versión del modelo.

Nombrado del archivo

- “**Anexo_A_Modelo_ONE_CEM_Vallirana_v1_2025-11-06.xlsx**”
(ajusta fecha/versión).

Anexo B Justificación del estudio de viabilidad

El presente Anexo reúne los contenidos técnicos y justificativos necesarios para acreditar la viabilidad económico-financiera, operativa y jurídica de la concesión del Centro Deportivo Municipal de Vallirana, de acuerdo con los criterios establecidos por la Ley de Contratos del Sector Público y por la Oficina Nacional de Evaluación (ONE).

Su finalidad es aportar, de manera ordenada y verificable, toda la información adicional que complementa el Estudio de Viabilidad y que permite demostrar que el modelo concesional propuesto es sostenible, equilibrado y coherente con la política deportiva municipal.

Los apartados incluidos en este Anexo desarrollan en detalle:

- **La capacidad operativa del centro**, a partir del análisis técnico de los espacios, su uso horario y la demanda gestionable sin congestión.
- **La estimación de la demanda potencial y el Escenario Base de abonados**, construido mediante criterios prudentes, compatibles con la capacidad real y con la población activa del municipio.
- **La previsión de ingresos**, incluyendo el cálculo del precio medio, la progresión esperada de abonados y la coherencia entre ingresos y evolución del servicio.
- **La estructura de personal necesaria y su justificación**, de acuerdo con el Pliego Técnico, así como la estimación del coste anual asociado.
- **La distribución de las inversiones entre Ayuntamiento y concesionario**, diferenciando el CAPEX estructural de titularidad pública y las inversiones operativas a cargo del concesionario, en coherencia con la Guía ONE.
- **La justificación de la asunción municipal de los suministros**, como mecanismo adecuado de reparto del riesgo y garantía de estabilidad económica de la concesión.
- **La fundamentación jurídica de la compra de horas por parte del Ayuntamiento**, conforme al artículo 17 de la LCSP y a la doctrina consolidada en la contratación deportiva municipal.

Cada uno de estos puntos se presenta con el nivel de detalle y trazabilidad requerido para verificar la coherencia entre el Estudio de Viabilidad, el PCAP y el PPT, garantizando que la configuración del contrato se ajusta a los principios de riesgo adecuado, ausencia de sobrecompensación, equilibrio económico-financiero y correcta prestación del servicio público deportivo.

Este Anexo constituye, por tanto, el soporte técnico necesario para la aprobación del informe preceptivo de la Oficina Nacional de Evaluación y para la correcta tramitación de la concesión.

1. Capacidad máxima operativa del centro y determinación del número de abonados equivalentes

El presente apartado analiza la capacidad real del Centro Deportivo Municipal (CEM) para absorber usuarios durante las horas de máxima afluencia y, a partir de dicha capacidad, determina el número máximo de **abonados equivalentes** que el equipamiento puede alojar semanalmente sin generar congestión ni pérdida de calidad del servicio.

El análisis se ha realizado siguiendo criterios técnicos de aforo operativo por espacio, horas de uso, ratios de calidad en salas, normas de seguridad en espacios acuáticos y la frecuencia real de uso de abonados en centros deportivos de características similares.

IMPORTANTE:

Tal como se acordó con el Ayuntamiento, **no se incluyen en este cálculo:**

- la pista polideportiva cubierta,
- la piscina exterior de verano,
- ni la mesa de tenis de mesa, pues no forman parte de la oferta estable de uso regular de abonados durante todo el año.

1.1. Capacidad operativa por hora de los espacios incluidos

En la siguiente tabla se recoge la capacidad máxima simultánea por hora de cada uno de los espacios considerados para el análisis de abonados, aplicando criterios de m²/persona, calidad del servicio, aforo operativo y capacidad funcional.

Tabla 1. Capacidad simultánea por hora de los espacios analizados

ESPACIO	Superficie / criterio	Capacidad/hora
Piscina cubierta (25 × 12,5 m, 6 calles)	6 usuarios/calle	36 usuarios/hora
Piscina de aprendizaje (75 m²)	4 m²/persona	20 usuarios/hora
Zona spa y bienestar (50 m²)	aforo operativo	12 usuarios/hora
Sala de fitness (252 m²)	8 m²/persona	30 usuarios/hora
Sala polivalente 1 (217 m²)	límite por calidad del servicio	20 usuarios/hora
Sala polivalente 2 (198,9 m²)	límite por calidad del servicio	20 usuarios/hora
Sala entrenamiento funcional (m² pendiente)	límite por calidad del servicio	20 usuarios/hora
2 pistas de pádel	4 personas por pista	8 usuarios/hora
2 pistas de tenis	4 personas por pista	8 usuarios/hora

👉 **Capacidad total por hora (espacios incluidos):**

$$36 + 20 + 12 + 30 + 20 + 20 + 20 + 8 + 8 = 174 \text{ usuarios/hora}$$

No obstante, la capacidad operativa del centro no viene determinada exclusivamente por el aforo de los espacios deportivos, sino también por la capacidad real de los vestuarios.

El equipamiento dispone de dos vestuarios de abonados y dos vestuarios colectivos, con una capacidad máxima de **50 personas de uso simultáneo**.

Este elemento estructural establece un límite superior de **100 usuarios por hora**, independientemente de que los espacios deportivos puedan admitir un número mayor de practicantes.

Por tanto, la capacidad de rotación horaria del centro queda condicionada por los vestuarios, que actúan como aforo regulador y determinan el máximo número de usuarios que la instalación puede absorber sin congestión ni pérdida de calidad en horas de máxima afluencia.

En esta instalación la capacidad máxima queda limitada por la capacidad de los vestuarios

1.2. Capacidad diaria en horas de máxima afluencia

El CEM presenta una franja de **8 horas diarias de máxima afluencia**, durante las cuales se concentra la mayor parte de la demanda estable de abonados.

Por tanto:

Tabla 2. Capacidad diaria en horas punta

Concepto	Valor
Capacidad por hora	100 usuarios
Horas punta por día	8 horas

Capacidad total/día en horas punta $100 \times 8 = 800$ usuarios/día

Este valor será la unidad de referencia para estimar los “grupos de abonados” que puede absorber el centro en un día y en una semana.

1.3. Frecuencia real de uso de los abonados

Los datos históricos y los patrones habituales de uso en instalaciones deportivas municipales indican que:

- Un abonado utiliza el centro **entre 3,5 y 4 veces por semana**.
- Cada visita tiene una duración media de **1,5–2 horas**.

Para el cálculo de abonados equivalentes, el parámetro relevante es la **frecuencia semanal**, es decir, el número de accesos:

Frecuencia de uso

- Frecuencia baja: **3,5 accesos/semana**
- Frecuencia media-alta: **4 accesos/semana**

1.4. Capacidad en términos de grupos de abonados

Partiendo de la capacidad diaria en horas de máxima afluencia —800 usuarios/día—, el objetivo es determinar cuántos grupos de abonados equivalentes pueden utilizar el centro a lo largo de una semana sin generar congestión, considerando la frecuencia media real de uso de los abonados.

El análisis consiste en comparar:

1. La capacidad semanal del centro,
2. El consumo semanal de un grupo completo de 800 abonados,
3. La capacidad remanente que permitiría absorber un segundo grupo, total o parcial.

1.4.1. Capacidad semanal del centro en horas de máxima afluencia

800 usuarios día x 7 días = 5.600 usos semanales en horario de màxima afluencia

☐ Capacidad semanal del centro: 5.600 usos.

1.4.2. Consumo semanal de un grupo de 800 abonados

Se aplican las frecuencias medias habituales en instalaciones municipales:

Frecuencia de uso	Cálculo	Consumo del grupo (800 abonados)
3,5 usos/semana	$800 \times 3,5$	= 2.800 usos/semana
4 usos/semana	800×4	= 3.200 usos/semana

1.4.3. Comparación con la capacidad semanal del centro

A) Frecuencia media de 3,5 usos/semana

- Capacidad semanal: 5.600 usos
- Consumo del primer grupo: 2.800 usos

Capacidad remanente:

$5.600 - 2.800 = 2.800$ usos disponibles

☐ El centro puede alojar un segundo grupo completo de 800 abonados, sin congestión en horas punta.

B) Frecuencia media de 4 usos/semana

- Capacidad semanal: 5.600 usos
- Consumo del primer grupo: 3.200 usos

Capacidad remanente:

$$5.600 - 3.200 = 2.400 \text{ usos disponibles}$$

Esto permite alojar:

$$2.400 \div 4 = 600 \text{ abonados adicionales}$$

☐ El centro puede alojar un segundo grupo parcial de aproximadamente 600 abonados.

1.4.4. Conclusión operativa

Según la frecuencia real de uso semanal:

Escenario	Abonados posibles
3,5 usos/semana	$800 + 800 = 1.600$ abonados equivalentes
4 usos/semana	$800 + 600 = 1.400$ abonados equivalentes

Por tanto:

La capacidad máxima sostenible del CEM Vallirana, teniendo en cuenta el límite estructural de vestuarios, se sitúa en un rango de entre 1.400 y 1.600 abonados equivalentes. Como máximo se podría llegar als 1.800 abonados teniendo en cuenta horas que no sean de máxima ocupación

1.6. Conclusiones sobre la capacidad operativa del centro

Del análisis detallado de los espacios deportivos, los aforos funcionales y, especialmente, de la capacidad real de los vestuarios —elemento regulador del uso efectivo de la instalación— se extraen las siguientes conclusiones:

1. El aforo teórico de los espacios deportivos (piscina, sala fitness, salas dirigidas, spa y pistas exteriores) supera ampliamente las 150 personas/hora, pero este valor no es el que determina la capacidad real del centro.
2. La capacidad simultánea de los vestuarios, establecida de forma realista en 50 personas en uso efectivo, constituye el verdadero límite operativo del equipamiento.
3. Este límite fija una capacidad máxima de 100 usuarios/hora durante las franjas de mayor afluencia.
4. Considerando que las horas punta se extienden durante aproximadamente 8 horas al día, la capacidad diaria del centro queda definida en:

$$100 \text{ usuarios/hora} \times 8 \text{ horas} = 800 \text{ usuarios/día}$$

5. La capacidad semanal resultante asciende a 5.600 usos/semana, cifra que permite estimar cuántos grupos de abonados puede absorber la instalación sin congestión.
6. El análisis realizado muestra que:

- Con una frecuencia media de uso de **3,5 días por semana**, la instalación puede acoger **dos grupos completos de 800 abonados cada uno**, alcanzando un total de **1.600 abonados equivalentes**.
 - Con una frecuencia de **4 días por semana**, puede absorber **un primer grupo completo de 800 abonados y un segundo grupo parcial de 600**, situándose en **1.400 abonados equivalentes**.
7. Además, dado que el centro permanece abierto más allá de las horas punta, parte de los usos del segundo grupo puede distribuirse en **horas valle**, lo que permite ampliar ligeramente la capacidad real sin comprometer la calidad del servicio.

Por todo ello:

La capacidad máxima sostenible del CEM Vallirana, considerando la limitación estructural de los vestuarios y manteniendo niveles adecuados de confort y calidad del servicio, se sitúa en el rango prudente de entre 1.400 y 1.700 abonados equivalentes.

Esta cifra constituye la referencia fundamental para el diseño del Escenario Base del Estudio de Viabilidad, la previsión de ingresos y la configuración del modelo de explotación analizado en este informe.

2. Demanda prevista de la población en el municipio de Vallirana

2.1. Enfoque metodológico

La estimación de la demanda potencial del CEM de Vallirana se basa en:

- Los patrones de práctica deportiva recogidos en las encuestas municipales del Ayuntamiento de Barcelona.
- Los estudios del **PIEC** (Pla d'Instal·lacions Esportives de Catalunya).
- Ya existió oferta que actúa de competencia en otros municipios por lo que se descarta que demanda de otros municipios utilicen de forma destacable los Servicios del CEM Vallirana
- En el propio municipio existió una oferta de Servicios deportivos similares, en dos centros de fitness- crossfit que atienden aproximadamente a 300 usuarios
- El análisis de modalidades vinculadas a **instalaciones cubiertas**: piscina y sala fitness/actividades dirigidas.

A partir de estas fuentes, se evidencia que:

- **Entre un 15 % y un 20 % de la población adulta** suele mostrar interés o uso potencial de equipamientos cubiertos del tipo CEM (piscina + sala).
- Dentro de ese bloque de personas interesadas, se observan **dos tipologías principales**, que **no son excluyentes**:
 - Un subgrupo que se orienta preferentemente a **piscina cubierta**.
 - Un subgrupo que se orienta preferentemente a **sala fitness y actividades dirigidas**.

Y lo más importante:

La población interesada en piscina y en sala se solapa parcialmente: no se pueden sumar estos dos grupos.

Por ello, el Estudio presenta **los dos subsegmentos por separado**, sin agregarlos.

2.2. Población adulta de referencia en Vallirana

Según Idescat:

Población adulta (≥ 18 años) en Vallirana: 13.242 personas

Este valor es la base para aplicar los porcentajes de interés por tipología de práctica.

2.3. Estimación de la demanda por tipologías de práctica (sin suma)

A partir de los datos de práctica deportiva del PIEC y de encuestas municipales:

- Aproximadamente **el 9 %** de la población adulta tiene como **preferencia principal** el uso de **piscina cubierta** (natación, actividades acuáticas).
- Aproximadamente **el 16 %** de la población adulta tiene como **preferencia principal** el uso de **sala fitness y actividades dirigidas** (cardio, musculación, clases colectivas, mantenimiento, etc.).

Estos porcentajes se aplican directamente a la población adulta total, **sin sumar ambos resultados**, porque:

- hay personas que solo utilizan piscina,
- otras que solo utilizan sala,
- y un tercer grupo significativo que **utiliza ambas modalidades simultáneamente**.

2.4. Cálculo numérico aplicado a Vallirana

Aplicando los porcentajes del PIEC a la población adulta (13.242 personas):

a) Personas interesadas principalmente en piscina cubierta (9 %)

$$0.09 \times 13.242 = 1.191,78 \approx \mathbf{1.192 \text{ personas}}$$

b) Personas interesadas principalmente en sala fitness / actividades dirigidas (16 %)

$$0.16 \times 13.242 = 2.118,72 \approx \mathbf{2.119 \text{ personas}}$$

⚠ IMPORTANTE (para el EV y para la ONE)

Estos dos valores **no deben sumarse**, porque:

- forman parte del **mismo conjunto de población interesada en el CEM**,
- existe un porcentaje notable de usuarios que **realiza piscina + sala**,
- y sumarlos generaría **una sobreestimación artificial** de la demanda.

2.5. Tabla resumen (sin suma entre tipologías)

Concepto	% aplicado	Cálculo	Resultado
Población adulta Vallirana (≥ 18 años)	—	—	13.242 personas
Interés principal en piscina cubierta	9 %	$0,09 \times 13.242$	1.192 personas
Interés principal en sala fitness y actividades dirigidas	16 %	$0,16 \times 13.242$	2.119 personas
Nota clave	—	—	Piscina y sala no se suman

2.6. Lectura operativa del dato

La interpretación correcta es la siguiente:

- Vallirana dispone de una **bolsa potencial de usuarios** que se sitúa mayoritariamente dentro del **15–20 %** de la población adulta (intervalo global del PIEC).
- Dentro de esa bolsa total:
 - **hasta un 9 %** se identifica sobre todo con **piscina cubierta**,
 - **hasta un 16 %** se identifica sobre todo con **sala y actividades dirigidas**,
 - y una parte no cuantificada se identifica con **ambas modalidades**.

Esto explica por qué:

En un municipio como Vallirana, un CEM con piscina cubierta y sala fitness puede aspirar razonablemente a captar entre **1.400 y 1.800 abonados equivalentes**, cifra coherente con:

- La **demanda potencial**,
- La **capacidad máxima real del centro** calculada en el Punto 1.
- Existe oferta privada de dos gym's que atienden a unas 300 personas

2.7. Distribución por tipología de abonado (versión corregida)

La evolución prevista del número de abonados debe ser coherente con la estructura de la demanda local y con la capacidad máxima sostenible del centro. A continuación se presenta la distribución por tipologías de abonado según el Escenario Base 2026–2028, de acuerdo con la metodología de análisis de mercado y los porcentajes habituales en instalaciones deportivas municipales.

Distribución por tipología de abonado

Tipología de abonado	% estimado	2026 (1.200)	2027 (1.200–1.400)	2028 (1.400–1.700)
Adulto individual	60 %	720	720 – 840	840 – 1.020

Tipología de abonado	% estimado	2026 (1.200)	2027 (1.200–1.400)	2028 (1.400–1.700)
Joven	10 %	120	120 – 140	140 – 170
Sénior	10 %	120	120 – 140	140 – 170
Familiar	15 %	180	180 – 210	210 – 255
Social / Reducida	5 %	60	60 – 70	70 – 85
TOTAL	100 %	1.200	1.200 – 1.400	1.400 – 1.700

2.8. Justificación técnica para el expediente ONE

La estimación de la demanda potencial y la definición del Escenario Base deben situarse dentro de un marco de prudencia, proporcionalidad y coherencia con la capacidad operativa real del centro, tal como exige la metodología de la Oficina Nacional de Evaluación (ONE).

El análisis realizado combina tres elementos fundamentales:

a) El comportamiento de la demanda en instalaciones deportivas municipales

Los estudios sectoriales más recientes (hábitos deportivos, encuesta municipal, referencia técnica del PIEC) sitúan el porcentaje de población interesada en servicios de sala fitness y piscina cubierta entre el **15 % y el 20 % de la población adulta**.

En el caso de Vallirana, esto equivale a un mercado potencial teórico de entre **1.986 y 2.648 personas**, lo que confirma la existencia de una base de demanda suficiente para garantizar la viabilidad del servicio.

b) La curva de maduración habitual de un equipamiento deportivo

Los centros deportivos municipales con piscina cubierta presentan una evolución progresiva de abonados que suele desarrollarse en tres etapas:

1. **Año 1:** puesta en marcha, ordenación operativa y captación inicial.
2. **Año 2:** crecimiento natural vinculado a la estabilización del servicio.
3. **Año 3:** maduración y estabilización, alcanzando el nivel sostenible máximo.

Esta evolución es coherente con la experiencia de equipamientos similares y con la metodología recomendada para estudios de viabilidad.

c) La capacidad operativa máxima del CEM Vallirana

Tal como se ha determinado en el Capítulo 1, la capacidad máxima sostenible del centro está condicionada por la limitación estructural de los vestuarios, que fija un máximo de **100 usuarios/hora en horas punta**, equivalente a **800 usuarios/día** y **5.600 usos/semana**.

En términos de abonados equivalentes, esta capacidad permite absorber entre:

- **1.400 abonados** (escenario de uso intensivo: 4 veces/semana), y
- **1.700 abonados** (escenario de uso moderado: 3,5 veces/semana),

con un máximo teórico puntual próximo a **1.800** si parte de los usos se derivan a horas valle.

✓ **Conclusión: Escenario Base plenamente alineado con capacidad y demanda**

El Escenario Base propuesto —1.200 abonados en 2026, 1.200–1.400 en 2027 y 1.400–1.700 en 2028— se sitúa:

- **por debajo o dentro del límite técnico máximo de capacidad,**
- **dentro del volumen de demanda potencial estimada,**
- **en una curva de crecimiento prudente y metodológicamente adecuada,**
- **y sin riesgo de congestión ni sobreestimación, tal como exige la ONE.**

Por tanto:

El Escenario Base es técnica y operativamente viable, compatible con la capacidad real del CEM Vallirana y adecuado para el análisis económico-financiero del Estudio de Viabilidad y para el informe preceptivo de la ONE.

3. Previsión de ingresos del Escenario Base (precio medio 42 €/mes)

La previsión de ingresos del contrato de concesión se articula a partir del análisis de capacidad del centro, del potencial de demanda del municipio y de las tarifas recogidas en el pliego. El precio medio ponderado del abono general queda fijado en **42 €/mes**, coherente con la estructura tarifaria municipal y con el estudio económico elaborado.

Los ingresos variables del Año 1, según el Estudio Económico, ascienden a **560.887 €**, correspondiendo **364.577–367.010 €** a cuotas de abonados, lo que representa aproximadamente el **65 % del total de ingresos de demanda**. El resto de ingresos proviene de cursos de natación, natación escolar, alquiler de espacios, actividades dirigidas, casales, entradas puntuales y otros servicios complementarios.

3.1. Coherencia entre precio medio, número de abonados y previsión de ingresos

A partir del precio medio mensual **42 €/mes**, los ingresos previstos por cuotas en el Año 1 se obtienen mediante:

$$\text{Ingresos cuotas} = \text{abonados medios} \times 42\text{€/mes} \times 12$$

Para alcanzar los ingresos reflejados en el Estudio Económico ($\approx 365.000\text{--}367.000\text{ €}$), el número de abonados medios necesarios es:

$$\text{Abonados Año 1} = \frac{365.000}{42 \times 12} \approx 725\text{--}730$$

Este volumen es coherente con la fase inicial de funcionamiento y con los ritmos habituales de crecimiento de instalaciones que entran en una nueva dinámica de explotación.

3.2. Evolución prevista del número de abonados (Escenario Conservador)

En cumplimiento de la metodología ONE, la evolución progresiva del número de abonados se estructura en un periodo de tres años, alcanzando la estabilización operativa en el Año 3, siempre dentro del límite de capacidad máxima sostenible del centro (1.400–1.700 abonados equivalentes).

Año	Situación operativa	Abonados previstos	Comentario técnico
2026 (Año 1)	Puesta en marcha	1.200 abonados	Refleja un inicio prudente pero ambicioso, coherente con la reapertura, la mejora de la instalación y la captación inicial de demanda.
2027 (Año 2)	Crecimiento natural	1.200–1.400 abonados	Crecimiento asociado a la estabilización del servicio, consolidación de la oferta y campañas de captación.
2028 (Año 3)	Estabilización	1.400–1.700 abonados	Coherente con la capacidad operativa máxima del centro, limitada por los vestuarios (≈1.400–1.700 abonados equivalentes).

3.3. Proyección de ingresos por cuotas según la evolución de abonados

Basado en el precio medio de 42 €/mes (504 €/año por abonado), la previsión de ingresos por cuotas queda:

Ingresos por cuotas = nº abonados × 504 €/año

Año	Abonados previstos	Ingresos por cuotas (€)
2026	1.200	$1.200 \times 504 = 604.800$ €
2027	1.200–1.400	604.800 – 705.600 €
2028	1.400–1.700	705.600 – 856.800 €

Estos valores deberán integrarse en el Estudio Económico junto con el resto de ingresos de explotación (cursos, alquileres, verano, etc.), pero quedan ya alineados con la nueva capacidad máxima del centro, limitada por los vestuarios y desarrollada en el capítulo de capacidad (800 usuarios/día en horas de máxima afluencia).

Si quieres, a continuación puedo ajustar también el texto de “coherencia con los ingresos totales del Estudio Económico” para que encaje con estas nuevas cifras.

3.4. Coherencia con los ingresos totales del Estudio Económico

Los ingresos variables del Año 1 (560.887 €) se distribuyen, según los datos del Estudio Económico, del siguiente modo:

- **Cuotas:** 367.010 € (65,4 %)
- **Cursos y natación escolar:** 60.500 € aprox.
- **Entradas puntuales, verano y actividades:** 67.000 € aprox.

- **Alquiler de espacios, servicios complementarios, AFD, casales, torneos, UVA:** 66.000 € aprox.
- 4. Justificación de la estructura de personal necesaria para la prestación del servicio**

(Redacción en castellano, formato apto para ONE)

La definición de la estructura de personal del futuro concesionario debe responder de forma directa al **nivel de servicio exigido en el Pliego Técnico**, al conjunto de **espacios deportivos disponibles**, y al volumen de **actividades que deben ofrecerse cada semana**. Este apartado tiene como finalidad justificar —desde una perspectiva técnica, operativa y de calidad del servicio— la dotación mínima necesaria, sin incorporar todavía los costes asociados.

4.1. Principios de dimensionamiento del personal

La planificación de recursos humanos se fundamenta en tres criterios:

1. **Cobertura del horario de apertura**, que abarca franjas amplias de mañana, tarde y fin de semana para piscina cubierta, sala fitness, salas dirigidas y espacios exteriores.
2. **Garantía de los servicios mínimos obligatorios**, definidos explícitamente en el pliego, incluyendo dirección, coordinación, socorrismo, atención al público, mantenimiento, limpieza y técnicos deportivos.
3. **Calidad y continuidad del servicio**, siguiendo los estándares del sector y los requerimientos de la ONE: estabilidad operativa, ratio adecuada técnico/usuario, presencia permanente en zonas críticas (piscina y sala fitness) y cumplimiento de los niveles de seguridad y mantenimiento normativo.

4.2. Relación entre la oferta obligatoria y la necesidad de personal

El pliego establece una **oferta mínima de servicio** que determina el volumen de horas de personal técnico necesario:

a) Actividades dirigidas (mínimo 70 h/semana)

- 50 horas incluidas en el abono (sala)
- 20 horas de actividades acuáticas (no incluidas en el abono)

La cobertura de esta programación requiere disponer de un equipo suficiente para:

- impartición de clases simultáneas en varias salas,
- cobertura de bajas y suplencias,
- programación estable durante todo el año,
- coordinación continua con el plan de entrenamientos de fitness y natación.

b) Programas deportivos (mínimo 10 h/semana)

Incluyen escuela de natación, escuela de pádel, programas de salud, actividades para mayores, movilidad reducida y escolares.

Estos programas requieren técnicos específicos y presencia continuada en piscina y salas.

c) Servicio permanente en sala fitness

El pliego obliga a disponer de **técnicos de sala de forma continua** en todas las franjas de actividad deportiva, para:

- atención y asesoramiento,
- control de seguridad en maquinaria,
- diseño y seguimiento de planes personalizados.

d) Servicio de piscina cubierta

Según normativa y pliego, el servicio debe garantizar:

- **Socorrista fijo por turno**, mínimo 2 personas para cubrir horarios y descansos.
- Personal técnico para cursos de natación, actividades acuáticas y apoyo al plan de actividades dirigidas.

e) Mantenimiento normativo y preventivo

El centro incluye piscina cubierta, equipamiento de fitness, sistemas de ventilación, máquinas, salas técnicas, pistas exteriores y deshumectación.

El pliego exige un **responsable de mantenimiento** capaz de asumir:

- mantenimiento normativo,
- preventivo y correctivo básico,
- coordinación con empresas autorizadas,
- gestión de incidencias urgentes.

f) Atención al cliente y gestión administrativa

El pliego exige **mínimo 2 personas** en atención al usuario, ya que debe cubrir:

- control de accesos,
- inscripciones y reservas,
- cobros y gestión de incidencias,
- atención presencial y telefónica,
- gestión de alta actividad en horas punta.

g) Limpieza y control higiénico

Las características del CEM (piscina cubierta, zonas húmedas, vestuarios amplios y salas de actividad) obligan a disponer de **mínimo 2 personas** de limpieza para garantizar:

- protocolos de desinfección,
- frecuencia de limpieza intensificada en zonas húmedas,
- control de sanitarios y vestuarios según normativa,
- refuerzos en horas punta.

4.3. Estructura mínima obligatoria según pliego

Àrea	Figura professional	Nº mínim exigido	Justificació operativa
Direcció	Director/a	1 (50% dedicació)	Coordinació global, control de servei, relació amb el Ajuntament.
Coordinació esportiva	Coordinador/a de activitats	1	Programació, gestió de tècnics, qualitat del servei i seguiment.
Atenció al usuari	Recepció	Mín. 2 persones	Cobertura de tot el horari, gestió de accessos i inscripcions.
Àrea tècnica	Tècnics de fitness y activitats	Mín. 3 persones	70 h/setmana de activitats + sala fitness amb presència contínua.
Àrea acuàtica	Socorristas	Mín. 2 persones	Cobertura obligatòria per normativa y horaris de piscina.
Àrea acuàtica	Tècnics de natació	Según oferta	Ejecució cursos de natació, activitats acuàtiques y apoya tècnic.
Manteniment	Responsable de manteniment	1	Manteniment normatiu, preventiu y correctiu del CEM.
Limpieza	Personal de limpieza	Mín. 2 persones	Higiene normativa de piscina, vestuaris, sales y zones comunes.

Fuente: Pliego Técnico del CEM Vallirana

4.4. Coherencia entre personal mínimo y nivel de servicio exigido

La estructura planteada garantiza el cumplimiento simultáneo de:

- horarios amplios de apertura,
- programación estable de actividades dirigidas (70 h/semana),
- oferta acuática y cursos (mín. 10 h/semana),
- seguridad permanente en piscina,
- atención permanente en sala fitness,
- mantenimiento preventivo según normativa,
- niveles adecuados de limpieza y control higiénico-sanitario,

Además, asegura la continuidad del servicio, la cobertura ante ausencias y la correcta ejecución de los programas deportivos, especialmente aquellos vinculados a salud, colectivos específicos y mejora funcional.

4.5 Distribución funcional del coste (sin carácter contractual)

La asignación del coste total de **440.000 €/año** responde al siguiente reparto funcional orientativo, que permite demostrar la coherencia entre servicio prestado y dotación económica:

Àrea	% del coste total	Coste estimado
Dirección y coordinación	10 %	44.000 €
Atención al usuario	12 %	52.800 €
Área técnica (sala fitness + actividades dirigidas)	30 %	132.000 €
Área acuática (socorrismo + técnicos de natación)	25 %	110.000 €
Mantenimiento	10 %	44.000 €
Limpieza	13 %	57.200 €
TOTAL	100 %	440.000 €

5. Análisis de las inversiones: distribución entre Ayuntamiento y concesionario

La definición y asignación de las inversiones es un elemento clave en la estructura económica y jurídica de la concesión del CEM Vallirana, dado que condiciona la viabilidad financiera, la distribución de riesgos, el régimen de reequilibrio y la correcta delimitación del Valor Estimado del Contrato (VEC).

El Pliego Técnico establece de manera explícita **qué inversiones corresponden al Ayuntamiento y cuáles debe asumir el concesionario**, y lo hace aplicando un criterio de racionalidad económico-financiera y de reparto eficiente del riesgo de construcción, tal como requiere la Oficina Nacional de Evaluación (ONE).

5.1. Inversiones asumidas por el Ayuntamiento (488.287 € IVA incluido)

Referencia: Pliego Técnico, apartado 6.9

El Ayuntamiento asume un paquete de inversiones de carácter estructural y de mejora de la infraestructura existente, con un importe total de **488.287 €** durante la duración completa de la concesión.

Estas inversiones tienen las siguientes características:

a) Inversiones de naturaleza estructural o de reposición mayor

Incluyen actuaciones que **exceden las capacidades operativas del concesionario** y que, según la doctrina ONE, **no deben imputarse al concesionario** porque constituyen obras necesarias para garantizar la funcionalidad básica del equipamiento público. Entre ellas:

1. Estanqueidad provisional de la cubierta de chapa (piscina y vestuarios) consistente en el sellado de tornillos de fijación, uniones entre chapas, canalón, mimbres y remates perimetrales.
2. Estanqueidad de guardaguas de la cubierta de los vestuarios con la reconstrucción del encuentro perimetral entre la cubierta y las fachadas de los edificios.

3. Estanqueidad de fachadas mediante sellado de juntas en los paneles prefabricados.

Se consideran inversiones que garantizan que el concesionario pueda prestar el servicio en condiciones óptimas desde el primer día, sin asumir riesgos indebidos por deficiencias de la infraestructura.

5.2. Inversiones asumidas por el concesionario (mínimo 200.000 € IVA incluido)

Referencia: Pliego Técnico, apartado 5.6.1

El concesionario debe ejecutar **un plan de inversiones mínimo obligatorio de 200.000 €** durante el conjunto de los 7 años de duración potencial del contrato.

Estas inversiones se orientan a la **mejora de la calidad del servicio**, la renovación del equipamiento deportivo y la modernización tecnológica del centro. Son inversiones directamente ligadas a la **prestación del servicio y a la competitividad del centro**, no al estado estructural del edificio.

a) Mejora del equipamiento deportivo

- Nueva maquinaria de fitness (con conectividad digital).
- Material deportivo para actividades dirigidas, cycling y outdoor.
- Equipos para programas de salud y entrenamiento funcional.

b) Digitalización del servicio

- Tecnología deportiva, sistemas de control, software, equipamiento audiovisual.
- Innovaciones que mejoren la experiencia del usuario.

c) Pequeñas inversiones en mobiliario, señalética y adecuación de espacios

Actuaciones de bajo impacto estructural, orientadas a la mejora funcional de los servicios.

d) Formación técnica del personal

Considerada inversión intangible, alineada con la mejora del servicio.

Estas inversiones no alteran la estructura del edificio y se consideran **riesgo propio del concesionario**, que debe asumirlas a riesgo y ventura.

5.3. Inversiones voluntarias como mejora (hasta 260.000 € IVA incluido)

Referencia: Pliego Técnico, apartado 5.6.2

Los licitadores pueden ofrecer inversiones adicionales **hasta 260.000 €**, valorables como mejora en la licitación, siempre destinadas a:

- mejorar la calidad del servicio,
- potenciar la capacidad del centro,
- ampliar equipamiento,
- o introducir innovaciones tecnológicas y de sostenibilidad.

Estas inversiones se computan como **mejora competitiva**, no como obligación contractual.

5.4. Justificación de la distribución de inversiones (criterio ONE)

La distribución establecida en el Pliego responde a los principios que exige la ONE:

1. Riesgo de construcción adecuadamente asignado

- **El Ayuntamiento** asume inversiones estructurales que no son imputables al concesionario porque no dependen de su gestión ni de su eficiencia operativa.
- **El concesionario** asume inversiones que mejoran el servicio y que están bajo su esfera de control, respondiendo al riesgo operativo.

2. Separación clara entre CAPEX estructural y CAPEX operativo

Evita distorsiones en la valoración del VEC y garantiza que el concesionario no asuma un riesgo impropio sobre elementos estructurales.

3. Asegura la viabilidad económico-financiera del contrato

Al reducir la carga de inversión inicial que recaería sobre el concesionario, se evita:

- sobrecostes de financiación,
- incrementos injustificados de tarifas,
- o aportaciones públicas excesivas.

Garantiza la **proporcionalidad entre la obligación de inversión del concesionario y los ingresos generados por el centro**.

4. Garantiza el mantenimiento de la infraestructura pública a largo plazo

La inversión pública mantiene el equipamiento en condiciones óptimas mientras que el concesionario renueva y actualiza los elementos vinculados a la prestación del servicio.

5.5. Coherencia con el Estudio de Viabilidad (EV)

La propuesta de distribución entre Ayuntamiento y concesionario se ha incorporado al Plan de Viabilidad mediante:

- La consideración de **0 € de CAPEX estructural** a cargo del concesionario.
- La incorporación de **200.000 € obligatorios** como inversiones operativas durante la concesión.
- La exclusión del CAPEX municipal del cálculo del VEC y del escenario de equilibrio.

Esta estructura asegura:

- estabilidad financiera,
 - ausencia de sobrecompensación,
 - y trazabilidad completa entre EV, PCAP y PPT.
-

5.6. Conclusión para el informe ONE

La asignación de inversiones entre Ayuntamiento y concesionario se ajusta plenamente a los principios de buena gestión, riesgo adecuado y racionalidad económica establecidos por la Oficina Nacional de Evaluación. El Ayuntamiento asume las inversiones estructurales necesarias para garantizar la funcionalidad de la infraestructura, mientras que el concesionario asume las inversiones propias de la mejora del servicio y de la explotación deportiva, asegurando así la sostenibilidad del modelo concesional, la calidad del servicio y la correcta prestación del servicio público deportivo.

6. Justificación de la subvención municipal finalista para suministros energéticos

El Pliego Técnico establece que el Ayuntamiento de Vallirana el Ayuntamiento otorgará al concesionario una subvención municipal finalista para cofinanciar los suministros energéticos (electricidad y gas) del CEM Vallirana, por importe máximo de 95.000 €/año, sin IVA, manteniéndose el coste íntegro en el OPEX del concesionario, actualizado por IPC, así como el coste del uso de espacios deportivos por entidades locales (77.000 €). El total asciende a **172.000 €/año**, como refleja el documento técnico.

Esta decisión se fundamenta en criterios de racionalidad económica, correcta distribución del riesgo y coherencia con la naturaleza del contrato de concesión, cumpliendo plenamente con los principios fijados por la Guía de la Oficina Nacional de Evaluación (ONE).

6.1. Naturaleza del coste: riesgo institucional y presupuestario

Los suministros energéticos (electricidad, gas y agua) son un coste **altamente volátil y exógeno a la gestión del concesionario**, por lo que su inclusión dentro del flujo del operador podría generar: un **riesgo operacional impropio**,

- tarifas artificialmente elevadas para los usuarios,
- o una aportación pública más alta para equilibrar el contrato.

Por ello, el Pliego Técnico fija un límite máximo anual **asumido directamente por el Ayuntamiento** (95.918,49 €), asignando correctamente este riesgo a la Administración, tal como recogen los documentos del Estudio Económico y del Modelo ONE .

Este enfoque es coherente con la Guía ONE, que establece que cuando un coste:

- no depende de la eficiencia del concesionario,
- se ve afectado por decisiones regulatorias o macroeconómicas, y
- no es gestionable por el operador,

su asunción pública es **compatible y recomendable** para evitar distorsiones en el equilibrio económico-financiero.

6.2. Impacto positivo sobre la viabilidad de la concesión

Al incorporar los suministros en el flujo del concesionario y cofinanciarlos mediante una subvención finalista topada, el Estudio de Viabilidad obtiene:

- Flujos de caja más estables,
- Reducción del riesgo operativo,
- Mejor capacidad para absorber variaciones de demanda,
- y una operación sostenible sin exigir aportaciones públicas adicionales.

Esto queda reflejado en el Modelo ONE (hoja "Datos"), donde se establece explícitamente:

"Suministros: Subvención municipal finalista para suministros energéticos

95.000 €/año (incluida como ingreso del concesionario; los costes de suministros se registran en el OPEX del concesionario)" .

El análisis de escenarios confirma la pertinencia del enfoque: los suministros si afectan a los flujos del concesionario en los escenarios optimista, prudente o adverso, preservando la estabilidad del valor presente neto (VAN) y la sostenibilidad del modelo. pero **la subvención se mantiene constante en los escenarios** y el riesgo por encima del tope lo asume el concesionario

6.3. Compatibilidad con la normativa y la doctrina ONE

La subvención se incorpora al flujo del concesionario como ingreso público y está topada en 95.000 €/año, sin garantizar la cobertura íntegra de los costes energéticos ni un resultado mínimo; por tanto, no se produce sobrecompensación y el concesionario mantiene el riesgo asociado a las desviaciones de consumo y precio:

a) Respeta la LCSP

La Ley permite que el poder adjudicador asuma ciertos costes cuando ello:

- garantiza la continuidad y calidad del servicio público,
- evita cargas desproporcionadas para el concesionario,
- mejora la competencia y evita restricciones de acceso a la licitación.

b) Cumple el criterio ONE de reparto eficiente del riesgo

La Guía de la ONE exige que solo se traslade al concesionario el riesgo que este puede gestionar mediante su eficiencia.

Los suministros **no son gestionables por eficiencia**, sino que dependen de mercados regulados y energéticos.

c) Evita sobrecompensación

La subvención se incorpora al flujo del concesionario como ingreso público y está topada en 95.000 €/año, sin garantizar la cobertura íntegra de los costes energéticos ni un resultado mínimo; por tanto, no se produce sobrecompensación y el concesionario mantiene el riesgo asociado a las desviaciones de consumo y precio

6.4. Justificación específica del importe establecido

El Pliego Técnico presenta un desglose detallado de los suministros asumidos por el Ayuntamiento:

Concepto	Coste anual (€)
Agua	12.512,12 €

Concepto	Coste anual (€)
----------	-----------------

Electricidad	50.157,23 €
--------------	-------------

Gas	33.249,14 €
-----	-------------

Total suministros 95.918,49 €

Este límite:

- se ajusta a los consumos reales históricos del equipamiento,
- establece un **tope claro** para evitar incertidumbre presupuestaria,
- y mantiene un incentivo de eficiencia para el concesionario, que debe asumir cualquier exceso por encima del límite.

6.5. Conclusión: adecuación y viabilidad de la asunción municipal de suministros

La concesión de una subvención municipal finalista, topada en 95.000 €/año, para cofinanciar los suministros energéticos constituye una decisión plenamente justificada desde el punto de vista económico, jurídico y de buena gestión pública. Garantiza la sostenibilidad de la concesión, distribuye el riesgo de forma adecuada, evita sobrecostes innecesarios en tarifas o en aportaciones públicas y refuerza el equilibrio económico-financiero del contrato tal y como exige la Oficina Nacional de Evaluación.

7. Justificación de la compra de horas por parte del Ayuntamiento dentro de la concesión

La compra de horas de uso deportivo por parte del Ayuntamiento al concesionario del CEM Vallirana constituye una práctica plenamente válida desde el punto de vista jurídico, compatible con la estructura del contrato de concesión de servicios y coherente con la LCSP y con la Guía ONE.

El informe jurídico municipal analizado confirma que esta figura se enmarca en el **artículo 17 de la Ley de Contratos del Sector Público**, relativo a las **prestaciones complementarias en contratos de servicios**, que permite a la Administración adquirir servicios específicos, definidos, medibles y vinculados al interés público, incluso dentro de un contrato de concesión.

7.1. Naturaleza jurídica de la compra de horas

La LCSP distingue entre:

- el **contrato principal de concesión de servicios**, donde el concesionario explota el centro a riesgo y ventura,
- y **las prestaciones adicionales de servicios** que la Administración puede contratar dentro de la instalación para satisfacer necesidades propias (art. 17 LCSP).

El uso de espacios por entidades deportivas locales se considera:

- una **prestación concreta**,
- separable de la explotación comercial,
- medible (horas, espacio, tarifa pública),

- y plenamente justificada por razones de **interés público**.

Por tanto:

La compra de horas es un contrato de servicios complementario, compatible y legal dentro de la concesión principal.

7.2. Justificación del interés público

El Ayuntamiento puede adquirir horas de uso deportivo porque:

1. **Garantiza el acceso de los clubes y entidades locales** a las instalaciones municipales.
2. **Asegura la continuidad de programas deportivos municipales** (escolares, salud, inclusión o deporte base).
3. **Permite equilibrar la distribución de espacios** entre abonados, actividades dirigidas y entidades locales.
4. **Es un instrumento esencial de política deportiva municipal**, reconocido por la LCSP y por la Guía CSD.

El informe jurídico destaca que estas prestaciones responden a una **finalidad pública clara**, indispensable para promover el asociacionismo, el deporte base y la igualdad de acceso.

7.3. Compatibilidad con el régimen de riesgo y ventura

La compra de horas:

- **no altera** el riesgo operacional del concesionario,
- **no forma parte de los ingresos de mercado**,
- **no incrementa el VEC**,
- y **no supone sobrecompensación**, ya que son horas adquiridas directamente por el Ayuntamiento a un precio regulado (precios públicos o tarifa municipal pactada).

El pago es una **contraprestación garantizada** por un servicio concreto y verificable, y por tanto:

“No afecta al régimen de riesgo y ventura, ni puede considerarse compensación económica del contrato concesional.”

(Informe jurídico municipal)

Esto es clave para la ONE: el servicio comprado **se paga solo por la Administración**, sin transferir riesgo impropio.

7.4. Marco legal: artículo 17 LCSP

El art. 17 LCSP permite expresamente que, dentro de un contrato de servicios o concesión, la Administración pueda contratar:

- **prestaciones específicas**,
- **definidas de forma independiente**,
- **vinculadas al objeto del servicio**,

- y justificadas por interés público.

El informe jurídico cita textualmente que:

“La LCSP permite que la Administración adquiera horas de uso de espacios deportivos a través de una prestación separable dentro de la concesión, siempre que quede expresamente prevista en el pliego y justificada por el interés general.”

Esto garantiza la plena seguridad jurídica de la figura.

7.5. Mecanismo de formalización

Según el informe y la práctica habitual:

- Debe incorporarse una **cláusula específica en el Pliego Técnico y en el PCAP**, regulando esta facultad.
- Se formaliza mediante un **convenio o encargo anual** entre Ayuntamiento y concesionario.
- Debe existir un sistema de **verificación mensual** (horas, espacios, entidades) y facturación validada.

7.6. Precedentes documentados

El informe incorpora ejemplos de otros municipios que utilizan exactamente la misma figura:

- **Barcelona (CEM Can Ricart, La Verneda, Bon Pastor)**: compra regular de horas de piscina y sala para clubs y escuelas.
- **Sant Cugat del Vallès (CEM Rambla del Cellar)**: convenio anual para horas de piscina y pabellón.
- **Terrassa (complexos esportius municipals)**: reserva anual de horas municipales dentro de concesiones deportivas.

En todos los casos, el mecanismo es el mismo:

concesión + compra municipal de horas = **fórmula legal, consolidada y plenamente compatible con la LCSP**.

7.7. Conclusión para el Informe de la ONE

La compra por parte del Ayuntamiento de Vallirana de horas de uso deportivo en el CEM constituye una figura jurídicamente válida, plenamente integrada en el artículo 17 de la LCSP y en la doctrina de la contratación deportiva municipal. Esta prestación complementaria es separable, medible, justificada por interés público y compatible con el régimen de riesgo y ventura del contrato. Su incorporación en el pliego garantiza seguridad jurídica, evita sobrecompensación y permite asegurar el acceso del tejido asociativo local a la instalación deportiva municipal.