

ANNEX . ESTUDI ECONÒMIC
**CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS DEL COMPLEX ESPORTIU MUNICIPAL FORT PIENC I DE LES PISTES
POLIESPORTIVES MUNICIPALS PARC DE JOAN MIRÓ, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE**

Per establir l'import de la subvenció de la concessió de serveis per a la gestió i explotació del Complex Esportiu Municipal Fort Pienc (CEM FP) i de les Pistes Esportives Municipals Parc de Joan Miró (PEM JM) per al període 1 de gener del 2027 a 30 de setembre de l'any 2028, s'ha procedit a fer l'estudi econòmic que es detalla a continuació. Per elaborar aquest estudi econòmic s'han tingut en compte les especificacions del plec de condicions tècniques i les quantificacions mínimes establertes al llarg de tot el període contractat, així com l'anàlisi de les despeses i ingressos per als diferents conceptes dels exercicis 2025 i previsió 2026.

1. DESPESES	ANY 2027			GENER-SETEMBRE 2028			TOTAL 2027-2028
	CEMFP	PEMJM	TOTAL	CEMFP	PEMJM	TOTAL	
1.1. DESPESES PRESTACIÓ							
1.1.1. DESPESES DIRECTES							
COMPRES (material tècnic i esportiu, altres aprovisionaments ...)	19.500,00	5.600,00	25.100,00	13.900,00	2.900,00	16.800,00	41.900,00
General instal·lació	10.000,00	2.000,00	12.000,00	6.500,00	1.300,00	7.800,00	19.800,00
Campus Olímpia	6.400,00	600,00	7.000,00	6.400,00	600,00	7.000,00	14.000,00
Promoció esportiva (Nadal, Cros...)	3.100,00	3.000,00	6.100,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00	8.100,00
SERVEIS EXTERIORS	83.636,98	22.844,75	106.481,73	6.401,78	598,61	96.781,73	203.263,46
ARRENDAMENTS I CANON	1.200,00	1.000,00	2.200,00	3.100,00	2.600,00	2.200,00	4.400,00
REPARACIONS I CONSERVACIÓ (*)	25.000,00	8.000,00	33.000,00	18.750,00	6.000,00	24.750,00	57.750,00
Manteniment	18.000,00	5.000,00	23.000,00	13.500,00	3.750,00	17.250,00	40.250,00
Reposició i grans reparacions	7.000,00	3.000,00	10.000,00	5.250,00	2.250,00	7.500,00	17.500,00
SERVEIS PROFESSIONALS INDEPENDENTS	2.600,00	1.000,00	3.600,00	2.600,00	1.000,00	3.600,00	7.200,00
PRIMES D'ASSEGURANÇA	3.800,00	1.500,00	5.300,00	3.800,00	1.500,00	5.300,00	10.600,00
SERVEIS BANCARIS	170,00	160,00	330,00	170,00	160,00	330,00	660,00
PUBLICITAT I PROPAGANDA	600,00	400,00	1.000,00	600,00	400,00	1.000,00	2.000,00
SUBMINISTRAMENTS	3.800,00	1.800,00	5.600,00	2.850,00	1.350,00	4.200,00	9.800,00
Telèfon	1.200,00	200,00	1.400,00	900,00	150,00	1.050,00	2.450,00
Productes químics	2.600,00	1.600,00	4.200,00	1.950,00	1.200,00	3.150,00	7.350,00
ALTRES SERVEIS	46.466,98	8.984,75	55.451,73	46.416,98	8.984,75	55.401,73	110.853,46
General instal·lacions	1.050,00		1.050,00	1.000,00		1.000,00	2.050,00
Campus Olímpia (transports, sortides i activitats, catering) i altres (cros, Nadal...)	45.416,98	8.984,75	54.401,73	45.416,98	8.984,75	54.401,73	108.803,46
DESPESES DE PERSONAL	206.587,28	128.024,35	334.611,62	168.249,99	100.131,88	268.381,87	602.993,50
Personal instal·lació (direcció, manteniment i neteja)	119.534,19	84.702,93	204.237,11	94.133,17	66.703,55	160.836,73	365.073,84
Personal tècnic esportiu (Campus Olímpia, Nadal esportiu / Cros i altres)	32.787,07	11.217,64	44.004,71	30.114,94	8.329,81	38.444,76	82.449,46
Seguretat social empresa	50.266,02	31.653,79	81.919,80	41.001,88	24.761,01	65.762,89	147.682,69
Altres despeses socials	4.000,00	450,00	4.450,00	3.000,00	337,50	3.337,50	7.787,50
TRIBUTS (IBI)	3.100,00	1.500,00	4.600,00	3.100,00	1.500,00	4.600,00	9.200,00
1.1.1.SUBTOTAL DESPESES DIRECTES	312.824,26	157.969,10	470.793,35	191.651,77	105.130,48	386.563,60	857.356,96
1.1.2 DESPESES INDIRECTES							
ESTRUCTURA (5%)	15.641,21	7.898,45	23.539,67	9.582,59	5.256,52	19.328,18	42.867,85

1. DESPESES	ANY 2027			GENER-SETEMBRE 2028			TOTAL 2027-2028
	CEMFP	PEMJM	TOTAL	CEMFP	PEMJM	TOTAL	
GESTIÓ (4%)	12.512,97	6.318,76	18.831,73	7.666,07	4.205,22	15.462,54	34.294,28
1.1.2.SUBTOTAL INDIRECTES	28.154,18	14.217,22	42.371,40	17.248,66	9.461,74	34.790,72	77.162,13
1.1 TOTAL DESPESES PRESTACIÓ	340.978,44	172.186,32	513.164,76	208.900,43	114.592,23	421.354,33	934.519,09
1.2 PREVISIÓ SUBMINISTRAMENTS MANTENIMENT	33.800,00	3.500,00	37.300,00	25.350,00	2.625,00	28.000,00	65.300,00
1. TOTAL DESPESES	374.778,44	175.686,32	550.464,76	234.250,43	117.217,23	449.354,33	999.819,09
2. INGRESSOS							
2.1. INGRESSOS (SENSE IVA) PRESTACIÓ SERVEIS							0,00
2.1.1. ACTIVITAT ESPORTIVA	206.000,00	40.000,00	246.000,00	174.100,00	29.780,00	203.880,00	449.880,00
Lloguer d'espais esportius	124.000,00	21.000,00	145.000,00	91.000,00	13.000,00	104.000,00	249.000,00
Lloguers puntuals	2.000,00	5.000,00	7.000,00	1.500,00	2.500,00	4.000,00	11.000,00
Campus d'estiu	80.000,00	14.000,00	94.000,00	81.600,00	14.280,00	95.880,00	189.880,00
2.1. TOTAL INGRESSOS PRESTACIÓ DE SERVES	206.000,00	40.000,00	246.000,00	174.100,00	29.780,00	203.880,00	449.880,00
2.2. APORTACIÓ DISTRICTE							
SUBVENCIÓ A LA PRESTACIÓ	134.978,44	132.186,32	267.164,76	34.800,43	84.812,23	217.474,33	484.639,09
SUBMINISTRAMENT MANTENIMENT	33.800,00	3.500,00	37.300,00	25.350,00	2.625,00	28.000,00	65.300,00
2.2. TOTAL APORTACIÓ DISTRICTE	168.778,44	135.686,32	304.464,76	60.150,43	87.437,23	245.474,33	549.939,09
2. TOTAL INGRESSOS	374.778,44	175.686,32	550.464,76	234.250,43	117.217,23	449.354,33	999.819,09
RESULTAT DESPESES- INGRESSOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(*) L'oferta econòmica presentada per les empreses adjudicatàries no podrà modificar a la baixa el pressupost corresponent a Reparacions i Conservació.

El pressupost anual, tant a nivell de despeses com d'ingressos, no es reparteix proporcionalment al llarg dels mesos, com anirem veient en l'explicació dels diferents conceptes. Per aquest motiu, el període gener-setembre 2028 no és proporcional a l'annualitat i, en conseqüència, tampoc ho és l'import a subvencionar.

A nivell de despeses hi ha un volum important de despeses estructurals (personal instal·lacions i despeses generals) que es mantenen durant tot l'any i n'hi ha d'altres, corresponents bàsicament a activitats de promoció esportiva, que es produeixen en moments determinats del calendari (campus esportius d'estiu; Nadal Esportiu; cros atletisme).

Pel que fa als ingressos, que en la seva major part corresponen a dos conceptes - lloguer d'espais esportius de temporada (mitjana de 33 setmanes d'entrenaments) i Campus Olímpia d'estiu (juliol)- tampoc són proporcionals al llarg de l'any.

DESPESES

1.1. Despeses prestació

1.1.1. Despeses directes

En aquest apartat s'inclouen totes les despeses que garanteixen el funcionament de les instal·lacions i el desenvolupament del programa esportiu establert al plec de condicions.

PERSONAL

L'empresa adjudicatària haurà d'assumir la contractació del personal necessari per a la correcta gestió i desenvolupament dels serveis a prestar:

- **El personal de gestió i funcionament de les instal·lacions**

L'estimació dels costos salarials s'ha calculat prenent com a referència el Conveni d'empreses que gestionen equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure i les dades que fan referència a la subrogació del personal actual (annex 7).

Els costos salarials s'han calculat a partir d'una plantilla de treballadors/es necessària, amb les següents categories professionals i nombre de persones i hores, mínim, segons s'especifica en el Plec de prescripcions tècniques (PPT).

Lloc de treball	Categoria segons Conveni d'empreses que gestionen equipaments i serveis públics	Total hores
Direcció i coordinació	Director/a instal·lació	40 h
Personal auxiliar amb l'horari mínim d'obertura de les instal·lacions (vigilància, manteniment i control d'accessos)	Personal manteniment	240,5 h
Personal de neteja	Personal neteja	42 h

A més, l'entitat adjudicatària haurà de proporcionar i garantir el personal de suport necessari en moments puntuals per a la correcta gestió i funcionament de les instal·lacions, el que s'ha inclòs en la previsió dels salaris bruts.

- **El personal tècnic i esportiu programa promoció esportiva**

L'entitat adjudicatària haurà de proporcionar i garantir el personal necessari per al desenvolupament del programa de promoció esportiva de les instal·lacions (Campus Olímpia, Nadal Esportiu, Cros escolar, torneig de futbol femení..) que veurem a continuació.

PROMOCIÓ ESPORTIVA

En aquest apartat hem tingut en compte l'organització, gestió i realització de les activitats de promoció esportiva detallades en el plec de condicions tècniques i en base a les quantificacions mínimes especificades en el mateix:

- **Campus Olímpia CEMFP - futbol i bàsquet-**

L'empresa adjudicatària haurà de garantir, com a mínim, l'homologació de 4 setmanes de campus, de 8 hores diàries inclòs l'espai de menjador, amb un mínim de 400 inscripcions per any (800 per a tot el període).

Conceptes inclosos: contractació personal tècnic/esportiu, servei de menjador/càtering, compra material tècnic específic, sortides i activitats, transports...

- **Campus Olímpia PMPJM - esports minoritaris-**

L'empresa adjudicatària haurà de garantir, com a mínim, l'homologació de 3 setmanes de campus, de 7 hores diàries inclòs l'espai de menjador, amb un mínim de 60 inscripcions per any (120 per a tot el període).

Conceptes inclosos: contractació personal tècnic/esportiu, servei de menjador/càtering, compra material tècnic específic, sortides i activitats, transports...

- **Nadal esportiu**

Durant les vacances de Nadal l'entitat adjudicatària haurà de fer una proposta d'activitats lúdic-esportives de caràcter obert i gratuït, adreçades a infants i adolescents.

En funció del calendari festiu s'haurà de garantir, com a mínim, la realització de 6 sessions any (3 dies d'activitat al CEMFP i 3 a les PEMJM).

Conceptes inclosos: contractació personal tècnic/esportiu i compra material tècnic específic.

- **Cros escolar**

Organització i realització del cros escolar, jornada esportiva que se celebra anualment al Parc d'en Joan Miró, en col·laboració amb el CEEB

Conceptes inclosos: contractació del personal tècnic/esportiu i de suport, i el subministrament de les infraestructures i material necessari (medalles, tarima, generador, ambulància...).

- **Torneig de futbol femení:**

Conceptes inclosos: contractació del personal tècnic/esportiu i de suport, material esportiu, altres (medalles, samarretes....)

DESPESES GENERALS

En aquest apartat es recullen aquelles despeses de funcionament que ha d'assumir l'entitat adjudicatària i que estan recollides en les obligacions de l'adjudicatari del plec de condicions tècniques i administratives. El càlcul de l'import que s'hi destina ha estat calculat en base al tancament dels comptes d'explotació dels darrers anys i als nous requeriments.

- Compra material tècnic i esportiu, necessari per a la gestió de les instal·lacions i, com hem vist a l'apartat anterior, per al desenvolupament del programa de promoció esportiva.
- Conservació i manteniment de les instal·lacions: incloem aquí totes aquelles despeses per garantir el bon estat de les instal·lacions: manteniment (preventiu, correctiu i conductiu, incloent el manteniment de la gespa del CEMFP), i inversions.

Com hem especificat al principi, la dotació reservada per a aquests conceptes no es podrà modificar a la baixa

en l'oferta econòmica presentada per les empreses que participin en el concurs.

- Comunicació, difusió i publicitat.
- Material necessari per al desenvolupament de les activitats (material d'oficina, informàtic, i altres).
- Consum telèfon i internet.
- Manteniment d'equips multifuncionals i informàtics.
- Programes informàtics.
- Primes assegurances.
- Revisió extintors
- Pla emergència.
- Auditoria anual de comptes.
- Manteniment i actualització dels aparells DEA, inclosa la formació al personal de les instal·lacions.
- IBI bonificat.
- Altres despeses: combustibles, productes de neteja, transports, despeses bancàries,...

1.1.2. Despeses indirectes

Com a despeses indirectes s'ha calculat un percentatge de despeses d'estructura i la retribució a la gestió, ambdós respecte el volum de gestió (despeses directes).

- Despeses d'estructura- 5%
- Despeses de gestió- 4%

1.2. Despeses subministres, inversions i manteniment

El districte assumeix les despeses i gestió del següents conceptes:

- Subministrament d'aigua, gas i electricitat.

2. INGRESSOS

2.1 Ingressos prestació de serveis

En aquest apartat, s'han tingut en compte els ingressos previstos per l'aplicació dels **preus públics (annex)** dels diferents serveis.

Per establir la previsió d'ingressos, en cada cas s'ha tingut en compte l'anàlisi dels exercicis anteriors i les quantificacions mínimes establertes al plec de condicions tècniques.

- **Lloguers espais esportius**

La previsió d'ingressos per a aquest concepte s'ha fet partint de la previsió d'ingressos i de la graella d'ocupació actual, tenint en compte les prioritzacions establertes en el plec de condicions tècniques pel que fa a:

- . l'oferta d'espais per a la realització del programa curricular d'educació física escolar, en horari lectiu, amb prioritat per a les escoles públiques del districte.
- . l'oferta d'espais a entitats i clubs esportius en horari no lectiu, amb prioritat dels clubs usuaris.
- . l'oferta d'espais per a lloguers a grups informals i particulars

Val a dir que els preus públics aprovats per a aquest concepte estan per sota de mercat i per sota de la mitjana de la ciutat, sobretot pel que fa referència a esport base.

- **Lloguers puntuals**
- **Campus Olímpia:** l'ingrés anual s'ha calculat tenint en compte les quantificacions del plec i el preu actual, homologat dins la Campanya d'Activitats de Vacances d'Estiu de l'Ajuntament de Barcelona

3. EQUILIBRI ECONÒMIC. ANÀLISI DEL RESULTAT

El resum del compte d'exploració seria el següent:

TOTAL DESPESES (DESPESES PRESTACIÓ + SUBMINISTRAMENTS)	999.819,09	100,00%
TOTAL INGRESSOS	999.819,09	
TOTAL INGRESSOS PER QUOTES	449.880,00	45,00%
TOTAL APORTACIÓ DISTRICTE	549.939,09	55,00%
<i>SUBVENCIÓ</i>	484.639,09	48,47%
<i>SUBMINISTRAMENTS</i>	65.300,00	6,53%
RESULTAT (DESPESES-INGRESSOS)	0,00	0,00%

El pressupost mostra, per a tot el període, un **dèficit de 549.939,09€** (55% del total de despeses) que l'Ajuntament de Barcelona, Districte de l'Eixample assumirà, dels quals

484.639,09€ - els compensarà a través del pagament d'una subvenció per aquest import.

65.300,00€ - els assumirà sufragant les despeses de subministraments.

Com hem vist al llarg d'aquest document, hi ha diferents elements que generen una transferència del risc operacional a l'empresa adjudicatària:

- Si ens referim a les despeses de funcionament del servei -despeses directes prestació + subministraments que representen un total de 922.656,96 euros, l'Ajuntament li garanteix per subvenció i subministraments 549.939,09 euros. Això vol dir que l'Ajuntament garanteix a l'empresa contractista el 59,60% de les despeses directes que suportarà i, per tant, queda al seu risc assolir el 40,40% restant per arribar a cobrir

aquestes despeses i, en tot cas, les despeses indirectes (estructura i retribució a la gestió) passarien primer per assolir els ingressos per cobrir-les.

- A nivell d'ingressos per cobrament de quotes, com hem vist, tots els preus públics corresponents als serveis han estat establerts i aprovats per l'Ajuntament de Barcelona. En tots els casos són preus bonificats i estan per sota de la mitjana de la ciutat; per tant, no permeten cobrir el total de despesa directa i indirecta necessària per prestar els serveis.
- El plec de condicions tècniques marca una sèrie de requeriments i quantificacions que impliquen despeses o menys ingressos, que no són compensades pels ingressos per cobrament de quotes:
 - Plantilla mínima de personal de les instal·lacions i subrogació de personal.
 - Activitats de promoció esportiva: Nadal Esportiu, Cros atletisme, Campus Olímpia CEMFP de futbol i bàsquet Campus Olímpia PEMJM d'esports minoritaris, torneig de futbol femení.
 - Lloguer d'espais segons ocupació actual i prioritització per part de clubs i entitats del districte (esport base, entrenaments i competició) i d'escoles.
 - Despeses generals que s'han d'assumir i, en especial dotació de pressupost reservada a despeses de conservació i manteniment.
- Dit això, una part important de la prestació (40,40%) recau en la capacitat de generar ingressos per part de l'empresa adjudicatària i la prestació no es podria dur a terme, tal com està descrita i quantificada en el plec, sense aquests ingressos. Les aportacions econòmiques de l'Ajuntament no tindran la finalitat de compensar les pèrdues o el reequilibri de la minoració d'ingressos que estiguin motivades per una demanda inferior dels serveis que siguin objecte de la concessió, a no ser que aquesta sigui conseqüència de causes no atribuïbles a la gestió realitzada per l'empresa.
D'altra banda, els criteris automàtics d'adjudicació inclouen la disminució de la subvenció i l'increment dels ingressos per cobrament de quotes, la qual cosa fa preveure que s'incrementarà el risc operacional en l'execució del contracte.
- Per últim, tal com hem comentat en el primer apartat d'aquest informe, al llarg de la prestació del contracte l'increment dels ingressos permetrà millorar la prestació (incrementar el nombre d'activitats, implementar nous projectes vinculats a l'objecte del servei, incrementar la inversió....), o revertir al pressupost de l'Ajuntament.

Si el tancament definitiu dels comptes dona un resultat positiu, aquest retorna al pressupost de l'Ajuntament i si, per contra, s'han produït pèrdues, aquestes són assumides per l'empresa.