

**INFORME DE CONCLUSIONES DE LA
CONSULTA PRELIMINAR AL MERCADO
PARA “EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
Y EXPLOTACIÓN DE RECINTO MULTIUSOS”**

EXPEDIENTE N.º 2024/09 25

ESTADIO LA CARTUJA DE SEVILLA, S.A.

ENERO 2025

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. MARCO JURÍDICO APLICABLE	4
3. FINALIDAD DEL INFORME DE CONCLUSIONES DE LA CONSULTA PRELIMINAR AL MERCADO	5
4. CONCLUSIONES ALCANZADAS TRAS LA CONSULTA PRELIMINAR AL MERCADO	6
4.1. Características y ubicación del recinto	7
4.2. Cuestiones de índole urbanística	8
4.3. Duración del Proyecto	9
4.4. Plazos de explotación del recinto	10
4.5. Gestión de la explotación de recinto en colaboración con ECSSA.....	10
4.5. Modalidad de Financiación.....	11
5. CONCLUSIONES	11

1. ANTECEDENTES

Estadio La Cartuja de Sevilla, S.A. (en adelante, “**ECSSA**”) es una sociedad mercantil, constituida el 2 de noviembre de 1995 bajo la denominación de “Estadio Olímpico de Sevilla, S.A.”, cuyo objetivo principal es la construcción y explotación de un estadio en la Isla de La Cartuja de Sevilla (en adelante, el “**Estadio**”).

ECSSA se encuentra interesada en la construcción y explotación de un recinto multiusos para albergar eventos musicales, culturales, deportivos, así como desarrollar actividades comerciales, de ocio y de restauración, entre otras, de forma complementaria y coordinada con los usos y actividades que actualmente se realizan en el Estadio (el “**Proyecto**”).

En este contexto, ECSSA lanzó una Consulta Preliminar al Mercado (en lo sucesivo, la “**Consulta**” o “**CPM**”) el pasado 25 de septiembre de 2024, mediante acuerdo de inicio con número de expediente 2024/09 25, publicándose su Anuncio el mismo día.

Esta Consulta permitiría a ECSSA obtener información clave que facilita la preparación del Proyecto, definir sus líneas generales y detallar las características urbanísticas, así como las condiciones de explotación y financiación.

Con la publicación del Anuncio de la CPM, se abrió un periodo de quince (15) días hábiles para que los operadores económicos presentasen sus solicitudes de participación en la CPM.

Dentro del plazo establecido, dos (2) operadores económicos solicitaron participar en la Consulta.

El 30 de octubre de 2024, se les facilitó a los participantes un formulario que recogía las cuestiones de interés para ECSSA, donde pudieron desarrollar sus propuestas en el marco del Proyecto (en adelante, el “**Formulario**”).

En el referido Formulario se otorgó un plazo máximo para la presentación de propuestas en esta CPM, finalizando éste el pasado 7 de noviembre de 2024.

Habiendo presentado ambos operadores sus respectivos formularios, debidamente cumplimentados, en fecha 13 de noviembre de 2024 a las 12:00 horas

se celebró la exposición de las propuestas presentadas en las instalaciones de ECSSA.

Finalizada las fases de consulta, propuestas y exposición de la CPM, se procede en el presente escrito a la elaboración del Informe final, donde se recogen los datos y conclusiones alcanzadas. Esta información se relaciona con carácter sintético, no exhaustivo.

Es importante destacar que, en ningún caso, se revelan las soluciones técnicas que puedan perjudicar a la estrategia de mercado a sus participantes, quedando bajo la estricta confidencialidad las cuestiones que, expresamente, los operadores económicos hayan señalado expresamente como confidencial.

Como se advirtió a lo largo del procedimiento del Consulta, el contenido de las propuestas presentadas no es vinculante en un eventual procedimiento de contratación o, en su caso, para el negocio jurídico que se lleve a cabo para la ejecución del Proyecto.

La participación en la CPM no supone ningún tipo de ventaja o beneficio para las empresas que eventualmente concurren al futuro procedimiento de adjudicación del Proyecto.

La CPM sobre este Proyecto ha seguido en todo momento los cauces por los que se guía este tipo de procedimientos, el cual se ha llevado a cabo respetando y velando siempre por los principios de transparencia, igualdad de trato y no discriminación, ni falseamiento de la competencia, siendo una prueba de ello la publicación de cada una de las actuaciones, así como del presente Informe de conclusiones, en el Perfil del Contratante de ECSSA¹ alojado en su página web.

2. MARCO JURÍDICO APLICABLE

La CPM es un procedimiento administrativo regulado en el artículo 115 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo, “**LCSP**”), en el que el órgano contratante puede dirigir consultas a los operadores económicos con la finalidad de preparar correctamente una eventual licitación e

¹ <https://www.estadiolacartuja.es/perfil-del-contratante/>

informar a los citados operadores económicos acerca de sus planes y de los requisitos que exigirá para concurrir al procedimiento de adjudicación para llevar a cabo la ejecución del Proyecto.

Estas consultas se desarrollan en una fase preparatoria del contrato, con el objetivo de habilitar a los órganos de contratación a obtener información sobre la capacidad del mercado, en la que se realiza un diálogo con los operadores económicos para preparar correctamente la licitación e informarles para concurrir al procedimiento, de acuerdo con el artículo 40 de la Directiva 2014/14/UE, de 26 de febrero 2014 sobre contratación pública.

Por tanto, la CPM no es un procedimiento de contratación, ni tiene requisitos de admisión para las entidades participantes, ni criterios de adjudicación. Asimismo, la convocatoria de la CPM no supone obligación de convocar ulteriormente una licitación.

El objeto de este procedimiento de CPM no es la presentación de ofertas, sino obtener de los operadores económicos la máxima información posible sobre las soluciones de implantación del Proyecto que el mercado pueda ofrecer para poder resolver la necesidad no cubierta. Asimismo también se obtiene información de las características y capacidades de los operadores que podrían abordar su ejecución.

A la conclusión de la CPM, la información obtenida de los operadores económicos permitirá la preparación de una eventual convocatoria, en la que se determinarán las prescripciones técnicas, los requisitos de las empresas y los criterios, entre otros aspectos, conforme a la normativa que le sea de aplicación en función del negocio jurídico que se utilice.

3. FINALIDAD DEL INFORME DE CONCLUSIONES DE LA CONSULTA PRELIMINAR AL MERCADO

Como se ha expuesto anteriormente, la CPM tiene por objeto dirigir consultas a los operadores económicos con la finalidad de preparar correctamente un eventual procedimiento de adjudicación del Proyecto.

En este contexto, tal y como se establece en la información publicada en el Anuncio de la CMP, la Consulta ha tenido por finalidad:

- 1) Informar a los operadores económicos interesados en la construcción y explotación del nuevo recinto multiusos de la situación de las parcelas del Proyecto y que pudieran desarrollar sus propuestas en el marco de este.
- 2) Determinar qué tipos de actuaciones serán necesarias para coordinar adecuadamente la gestión de la explotación del nuevo espacio.
- 3) Obtener información para poder definir el negocio jurídico más adecuado a la ejecución del Proyecto, así como las condiciones de financiación del mismo. El contenido de las propuestas se utilizará, exclusivamente, para definir los requisitos de un posible procedimiento de contratación o cualquier otro procedimiento administrativo necesario.
- 4) Obtener información acerca de especificaciones técnicas para la preparación de las prescripciones técnicas y administrativas de una futura licitación del Proyecto, siempre que no tenga por efecto distorsionar la competencia y no resulte una violación de los principios de no discriminación y transparencia.

En definitiva, se realiza el presente informe final de conclusiones de la CPM con objeto extraer conclusiones genéricas, y no nominativas, tras el análisis de la información recibida en cada una de las propuestas presentadas por los participantes.

4. CONCLUSIONES ALCANZADAS TRAS LA CONSULTA PRELIMINAR AL MERCADO

Como se ha adelantado, el presente Informe final resume las conclusiones generales de las propuestas presentadas por los operadores que han participado en la CPM.

De acuerdo con la información facilitada por los participantes, de las principales características y capacidades resultan las siguientes conclusiones:

4.1. Características y ubicación del recinto.

La viabilidad del recinto depende de garantizar que este responda tanto a las necesidades funcionales del proyecto como a su correcta integración en el entorno urbano.

A partir de las propuestas recibidas, se han identificado los siguientes extremos a tener en cuenta para el futuro diseño y características del recinto:

4.1.1. Enfoque del recinto:

Se prevé que el recinto sea destinado principalmente a espectáculos, incluyendo eventos musicales y deportivos, con posibilidad de albergar competiciones deportivas. Ambos operadores coinciden en la necesidad de su configuración como un recinto multiusos adaptado para distintos tipos de espectáculos.

4.1.2. Capacidad y flexibilidad:

El aforo máximo que consideran más adecuado para el recinto se estima en veinte mil (20.000) personas, teniendo en cuenta un máximo de: (i) dieciocho mil (18.000) localidades (asientos); y (ii) dos mil (2.000) personas en pista, con objeto de garantizar una distribución adecuada y conforme a los parámetros de seguridad y funcionalidad del espacio.

Se plantea la posibilidad de segmentar el espacio para eventos con un menor aforo.

4.1.3. Diseño estructural:

Ambos operadores recomiendan que la infraestructura ostente un formato herradura, con gradas desmontables en los extremos, con objeto de adaptar el recinto a los distintos eventos a los que se destina el mismo (deportivos, espectáculos de distinta índole, eventos musicales, etc.).

4.1.4. Infraestructuras técnicas prioritarias:

Se considera cuestiones relevantes para la funcionalidad del recinto que éste cuente con suficientes zonas técnicas que incluyan, como mínimo, lo siguiente:

- Áreas para carga y descarga, esencial para facilitar el acceso de elementos de montaje.

- Espacios amplios de almacenaje.
- Cocina y comedores para el personal y el catering.
- Muelles, con capacidad como mínimo para seis (6) camiones.
- Sistema de techo colgante diseñado para soportar grandes cargas.
- Atención especial a la calidad acústica interna y su aislamiento externo.

Entienden que las dotaciones necesarias deberían incluir espacios multifuncionales, zonas de servicios, accesos adecuados y elementos de soporte técnico, que garanticen la operatividad del recinto.

En general, se han considerado las infraestructuras necesarias para albergar grandes conciertos y posibilidad de cambiar de actividad con agilidad, lo que permitirá optimizar la planificación y ejecución del proyecto, asegurando un desarrollo más eficiente y ajustado a las características del recinto.

4.2. Cuestiones de índole urbanística

Ambos operadores coinciden en que no se prevén complicaciones significativas a nivel urbanístico para el desarrollo del Proyecto, sin perjuicio de eventuales problemáticas durante su ejecución.

Se han planteado como las parcelas más idóneas las dos (2) siguientes:

a) Parcela n.º 2 con referencia catastral **4850401TG3445S0001TE**: considerada adecuada por su mayor alejamiento del Estadio, aunque no se garantiza su idoneidad definitiva.

b) Parcela n.º 3 con referencia catastral 4554001TG3445S0001PE: destaca su ubicación, superficie y accesibilidad.



No obstante, los operadores han concluido la idoneidad de estas parcelas, a priori, sin perjuicio de un posible análisis más detallado.

4.3. Duración del Proyecto

Ambos operadores coinciden en una estimación similar respecto a los tiempos de ejecución del Proyecto, comprendidos desde la formalización del futuro negocio jurídico y la puesta en marcha del mismo:

Actuaciones	Descripción	Plazos estimativos
Fase inicial	Previos, anteproyecto y proyecto básico de ejecución	6-12 meses
Tramitaciones y proyectos específicos	Proyecto de ejecución, licencia de obras y Plan Especial	6-12 meses

Construcción	Construcción del recinto	24 meses
Plazo total estimado	Proyecto completo, considerando todas las fases desde los estudios preliminares hasta la finalización de la construcción	3-4 años

Estos plazos son aproximados, teniendo en cuenta la ausencia de eventuales problemas durante la ejecución del Proyecto.

4.4. Plazos de explotación del recinto

Ambos operadores proponen un plazo de explotación que oscile, como mínimo, entre los cincuenta (50) y setenta y cinco (75) años, con objeto de amortizar la inversión del Proyecto.

Plantean la posibilidad de no establecer un canon los primeros años de explotación para garantizar la rentabilidad del Proyecto.

4.5. Gestión de la explotación de recinto en colaboración con ECSSA

4.5.1. Fórmulas de participación:

Los operadores económicos proponen la constitución de una sociedad de economía mixta, con una mayoría de capital privado, pequeña participación de ECSSA y presencia de en el Consejo de Administración sin poder ejecutivo.

4.5.2. Coordinación en la gestión:

La gestión del recinto debe basarse en un modelo eficiente y flexible, que garantice su operatividad y permita una rápida adaptación a las necesidades cambiantes, en lo que se ha propuesto una gestión colaborativa basada en los siguientes extremos:

- a) Colaboración activa en la gestión basada en reuniones periódicas de planificación y programación con ECSSA.

- b) Coordinación y comunicación fluida con ECSSA con objeto de evitar eventuales conflictos e incompatibilidades en el calendario de eventos.

Se propone la utilización de softwares inteligentes como herramienta para facilitar la gestión de la planificación y programación en colaboración con ECSSA.

4.5. Modalidad de Financiación

Los operadores entienden que puede ser factible la ejecución del Proyecto con un 100% de inversión privada, sin perjuicio de un estudio económico más detallado.

No obstante, plantean la posibilidad de cofinanciación pública, para asegurar la viabilidad del Proyecto.

Sin carácter exhaustivo, estiman una inversión aproximada de entre ochenta (80) y ciento cuarenta (140) millones de euros, dependiendo de las características del recinto.

5. CONCLUSIONES

En definitiva, del contenido de las propuestas presentadas por los operadores económicos en la Consulta Preliminar de Mercado se han concluido los siguientes aspectos:

- a) Los operadores económicos plantean un recinto multiusos enfocado en espectáculos musicales, deportivos y competiciones, con capacidad para hasta 20.000 personas y flexibilidad para eventos más pequeños. El diseño sugiere una estructura en herradura con gradas desmontables y zonas técnicas esenciales, incluyendo muelles, áreas de almacenamiento y sistemas de acústica e iluminación avanzados, entre otros.
- b) En el plano urbanístico, los operadores económicos no observan, a priori, complicaciones para la ejecución del Proyecto sobre las parcelas propuestas. Las parcelas que entienden como más idóneas para la implantación del Proyecto serían la nº 2 (referencia catastral: 4850401TG3445S0001TE) y nº 3 (referencia catastral:

4554001TG3445S0001PE), dada su ubicación y accesibilidad, sin perjuicio de un análisis más detallado.

- c) La duración total estimada desde la adjudicación hasta la puesta en marcha del recinto se estima entre tres (3) y cuatro (4) años, con un plazo de explotación necesario de entre cincuenta (50) y setenta y cinco (75) años, para su amortización.
- d) Como fórmulas de participación en la gestión del Proyecto se plantea la creación de una sociedad de economía mixta, con mayoría privada y participación de ECSSA sin poder ejecutivo.
- e) Sobre la gestión del Proyecto, destacan la necesidad de colaboración con ECSSA en la planificación de actividades con la posibilidad de utilizar herramientas tecnológicas que optimicen este trabajo.
- f) La inversión estimada oscila entre 80 y 140 millones de euros, con posibilidad de financiación privada, aunque recomiendan la posibilidad de cofinanciación pública para garantizar la viabilidad del Proyecto. Plantean la posibilidad de no establecer canon los primeros años para poder amortizar la inversión.

Partiendo de las conclusiones alcanzadas, se iniciará la fase preparatoria del futuro negocio jurídico por el que se registrará el procedimiento de adjudicación del Proyecto de construcción y explotación del recinto multiusos en las parcelas colindantes al Estadio.

Como se adelantó, estas conclusiones serán publicadas en el Perfil del Contratante de ECSSA alojado en su página web (*vid. apartado 1 del presente Informe*), con objeto de dar cumplimiento a los principios de transparencia, igualdad de trato y no discriminación, ni falseamiento de la competencia.