



ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO DE EL ÁLAMO PARA EL AYUNTAMIENTO DE EL ÁLAMO.



ÍNDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO	4
2. LA NO DIVISIÓN EN LOTES.....	6
3. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES	7
3.1. FINALIDAD.....	7
3.2. JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO	8
3.3. ENTORNO FÍSICO-GEOGRÁFICO DEL ÁREA DE INFLUENCIA.....	9
3.3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES.....	10
4. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES	12
4.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO CONTRACTUAL	12
4.2. RIESGOS ASUMIBLES POR EL CONCESIONARIO.....	14
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS	17
4.3.1. CARÁCTER CUANTITATIVAS.....	17
4.3.2. CARÁCTER CUALITATIVAS.....	18
5. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL SERVICIO EN SU ÁREA DE INFLUENCIA	20
5.1. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO	20
5.1.1. ESTUDIO DE LA DEMANDA NACIONAL. HÁBITOS DEPORTIVOS	20
5.1.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA.....	25
5.1.3. ANÁLISIS DEL ÁREA DE INFLUENCIA	29
5.1.4. HIPÓTESIS PÚBLICO OBJETIVO	30
5.2. INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL EN SU ÁREA DE INFLUENCIA.....	31
5.3. PARAMETRIZACIÓN DE LA CONCESIÓN	33
5.4. PREVISIÓN DE INGRESOS	38
5.5. INVERSIONES PREVISTAS.....	49
5.6. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES	50
5.7. FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN.....	51
5.8. ESTRUCTURA DE GASTOS	52
6. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO	67



7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL/ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS	67
7.1. ANÁLISIS SOBRE EL IMPACTO AMBIENTAL	67
7.2. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS	69
8. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.....	71
9. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA GESTIÓN INTEGRAL DEL SERVICIO	71
10. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA CONCESIÓN DE SERVICIO	71
11. VALOR ACTUAL NETO, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL.....	74
12. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.....	78
13. OBSERVACIONES FINALES.....	81



1. OBJETO DEL DOCUMENTO

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios, en el cual se indica que:

“En los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrá carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto.”

El contenido del presente estudio, por analogía, será similar al establecido en el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

Sentado lo anterior, es objeto de este documento el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato administrativo de concesión de servicios identificado anteriormente, cuyo objeto es el siguiente:

- Instalación de nave desmontable para carpa de 38x36x8m.
- Mejora de las instalaciones eléctricas del centro deportivo de El Álamo.
- Reparación de piscina climatizada.
- Explotación por parte del concesionario de los distintos servicios que se prestan en el centro, incluyendo actividades deportivas y cafetería.

Asimismo, se consideran en este documento las inversiones opcionales que serán las siguientes:

- Acondicionamiento de pistas de pádel.
- Instalación de centro de usos múltiples deportivos de 1.200 m². (gimnasio, equipamiento y climatización).

Así, el objeto del presente Estudio de Viabilidad es el análisis de todas las variables que determinan la viabilidad del contrato, de forma que éste resulte factible desde un punto de vista económico-financiero, llevándose a cabo sobre unas bases de información tanto técnicas, como económicas y financieras, que serán indicadas en este documento.

Al amparo de lo establecido anteriormente sobre la necesidad del estudio y en relación con el artículo 247 de la LCSP, el estudio de viabilidad en este tipo de contratos deberá



contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:

- a) Finalidad y justificación de los servicios, así como, definición de sus características esenciales.
- b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como, las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.
- c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social del servicio en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
- d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- e) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras o protectoras necesarias.
- f) Justificación de la solución elegida.
- g) Riesgos operativos o tecnológicos.
- h) Coste de la inversión a realizar, así como, el sistema de financiación propuesto para la gestión de los servicios con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.
- i) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como, los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.
- j) Existencia de una posible ayuda del Estado y compatibilidad de la misma con el tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la explotación de la misma.

Para que se alcance el objetivo principal del contrato es necesario que éste genere beneficio suficiente para la entidad gestora en su conjunto y de esta manera pueda seguir prestando sus servicios de manera continuada, obteniéndose la rentabilidad de la explotación de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios frente a los ingresos recibidos.

Por otro lado, este estudio pretende proporcionar datos económico-financieros que, con la suficiente racionalidad y objetividad, posibiliten alcanzar conclusiones sobre:



1. Capacidad financiera de una posible empresa concursante para acometer el proyecto con una óptima relación precio-calidad en la oferta de servicios a presentar.
2. Sostenibilidad de los servicios a desarrollar en función de las tarifas ofertadas y de la previsión de otros recursos a generar en las instalaciones.
3. Factibilidad económica del cumplimiento de las obligaciones a asumir por la empresa concesionaria en materia de conservación y mantenimiento del estado de las instalaciones.
4. Generación por el proyecto de una rentabilidad razonable con un plazo de recuperación de la inversión asumible por la entidad adjudicataria.

Asimismo, los otros objetivos marcados para este contrato serán:

- Optimizar el servicio prestado, su calidad y disponibilidad.
- Fomentar la eficiencia de costes, sin menoscabo de la consecución de calidad y disponibilidad, tratando de obtener el máximo rendimiento.
- Motivar al adjudicatario para optimizar la concesión de los diferentes servicios.

Los resultados obtenidos en el presente documento deben ser tenidos en cuenta como un "escenario de referencia preliminar".

2. LA NO DIVISIÓN EN LOTES

La realización independiente de la explotación del servicio dificultaría su correcta ejecución desde el punto de vista técnico. Al tratarse de un centro deportivo, las instalaciones y servicios de los que se disponen están estrechamente relacionados y dependen uno del otro para su funcionamiento eficiente. Dividir la prestación en lotes podría llevar a problemas de coordinación y coherencia en la prestación del servicio, lo que afectaría negativamente la experiencia de los usuarios y la calidad generada del servicio.

Además, la no división en lotes permite generar economías de escala para la empresa adjudicataria. Al mantener el contrato como una unidad completa, la empresa puede aprovechar mejor los recursos disponibles y optimizar su gestión, lo que se traduce en eficiencia y posibles beneficios económicos. Dividir el contrato en lotes separados podría resultar en un incremento de los costes de ejecución debido a la necesidad de contratar a múltiples contratistas y podría dificultar la obtención de economías de escala, lo que afectaría negativamente la eficiencia global de la prestación del servicio.



La no división en lotes también se justifica por la naturaleza inseparable o imprescindible de las prestaciones comprendidas en el objeto del contrato. Las dependencias están situadas en un mismo recinto y forman una unidad funcional. Su ejecución separada o dividida afectaría negativamente la calidad y el rendimiento del servicio lo que contradice el propósito de la licitación.

Asimismo, la división en lotes también pondría en riesgo la correcta ejecución del contrato y el control óptimo de su ejecución global. Al implicar la coordinación de diferentes prestaciones por parte de múltiples entidades, se corre el riesgo de dificultarles en la gestión, la supervisión y el control de la ejecución del contrato. Mantener las prestaciones como un único lote garantiza una mayor eficiencia en la ejecución y control del servicio, evitando posibles problemas de coordinación y asegurando la calidad y coherencia en la prestación del mismo.

En conclusión, la no división en lotes de las prestaciones contempladas en el contrato de explotación del centro deportivo está debidamente justificada, por lo que, de acuerdo con el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, no se procederá a la división en lotes del contrato.

3. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

3.1. FINALIDAD

Con el desarrollo del contrato se pretende explotar y mejorar una gran infraestructura pública destinada al uso y disfrute del deporte, así como favorecer la conciliación de la vida familiar-social y de salud, haciendo más accesible la práctica deportiva a todos los/as ciudadanos/as, sin perjuicio de su edad, sexo, condición física o cualquier otra circunstancia que pudiera ser excluyente o dificultar al acceso a la práctica deportiva del 100% de la población.

Su finalidad, por tanto, es la mejora sustantiva de la infraestructura deportiva municipal actual y permitir así el disfrute de mejores instalaciones deportivas, asegurar la más alta calidad del servicio y preservar la mayor competitividad en precio, reduciendo el coste percibido por el ciudadano.

Estas instalaciones tendrán las siguientes áreas de actuación fundamentales:

- Gran infraestructura: Con tamaño suficiente para albergar un elevado número de usuarios en la medida que ello permita mantener un nivel de confort y calidad a un precio asequible.



- Instalaciones modernas: Ofrecer unas instalaciones modernas y actualizadas. Con equipos adaptados para el ahorro en los diferentes consumos (energéticos, abastecimiento de agua, etc.) y la protección con el medio ambiente.
- Programa técnico deportivo: Evaluación, prescripción y control para una mayor caracterización del programa de entrenamiento individual de cada usuario.
- Programa salud: Estudio e implantación de servicios destinados a mejorar la condición fisiológica de los usuarios, así como a la educación en base a un estilo de vida saludable.

Se opta por una solución que encuentre los intereses de uso por parte de la comunidad, con la viabilidad económica-financiera adecuada para la explotación y mantenimiento de las referidas instalaciones deportivas.

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO

El centro deportivo de El Álamo es un espacio destinado a la realización de varias actividades deportivas, que comporta la prestación de un servicio vinculado al deporte y ocio dirigidos a los/as vecinos/as del municipio y foráneos, para el cual el Ayuntamiento carece de personal propio necesario para la correcta prestación de este, lo que justifica la necesidad de acudir a medios externos, de conformidad con lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de LCSP.

Por tanto, calificado de servicio público la gestión de instalaciones deportivas municipales en concurrencia con la iniciativa privada y atribuida su competencia a los municipios de conformidad al artículo 25.2 I) de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases de Régimen Local, se procede a la gestión del mismo a través de los cauces previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

En definitiva, a través del sistema que se propone, se pretende dar cumplimiento a uno de los principios generales de actuación de todas las Administraciones Públicas, que es el de servir con objetividad los intereses generales mediante la optimización de los recursos disponibles, con una utilización adecuada y racional de los mismos para obtener su máximo rendimiento, en aras a mejorar notablemente la movilidad de la zona. En concreto, el sistema propuesto, al optimizar los recursos disponibles, supone un ahorro de recursos para la Administración; la adecuación a lo exigido por la normativa europea, en concreto, que la compensación que se reconozca al operador por el cumplimiento de las obligaciones de servicio público que se impongan sea transparente y no resulte excesiva, todo ello en el marco de una mejora en la oferta del servicio que se presta a la población de la zona.



Sentado lo anterior, y perfiladas las líneas de asignación de riesgos que necesariamente ha de asumir el operador concesional para la debida calificación jurídica del contrato, habremos de observar las actuaciones preparatorias del contrato de conformidad al artículo 285 en relación con el artículo 247 de la LCSP.

Por tanto, la necesidad e idoneidad del contrato administrativo de concesión de servicios a que da soporte este estudio de viabilidad halla su justificación en el ejercicio de las competencias atribuidas a la corporación municipal conforme se ha reseñado, así como dar cumplimiento a las medidas de control del déficit público y de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera a que viene obligada la administración concedente.

Por otro lado, las infraestructuras para la práctica de ejercicio físico y deporte social serán accesibles a todo el arco de población en el área de influencia, y una alta demanda ciudadana del programa de usos propuestos, justifican el desarrollo de este proyecto desde las siguientes variables fundamentales:

- La práctica de ejercicio físico y cultura del deporte y la preocupación por llevar una vida saludable tiene una tendencia creciente y gran demanda social.
- La necesidad de cohesionar la vida social-familiar y de salud, es una demanda que actualmente no se está viendo solucionada.
- La obligación de las administraciones públicas de facilitar el acceso a la práctica deportiva de todos los ciudadanos.
- La colaboración privada permite desarrollar infraestructuras y programas deportivos del más alto nivel y con el menor coste posible al contribuyente.

La viabilidad y sostenibilidad económica del proyecto presentado. Cabe un proyecto viable y sostenible con una inversión privada razonable, precios accesibles a toda la población, elevado volumen de usuario y horizonte temporal suficiente de amortización.

3.3. ENTORNO FÍSICO-GEOGRÁFICO DEL ÁREA DE INFLUENCIA

El Álamo es un municipio de 22,25 km² que se encuentra ubicado al suroeste de la comunidad autónoma de Madrid y que cuenta con una población superior a 10.000 habitantes.

Geográficamente limita, al noroeste con Navalcarnero, al sur con la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha y al este con Batres.



3.3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Los edificios, las instalaciones deportivas y el equipamiento existente en el Centro Deportivo Municipal, objeto de explotación, son los que se relacionan a continuación:

- Cuatro pistas de pádel con superficie de césped artificial, iluminación artificial y perímetro cerrado con cristal y malla metálica electrosoldada. Tres de estas pistas se ubican al nivel de los vestuarios, mientras que la cuarta se encuentra al mismo nivel que las pistas de tenis. Para solventar esta diferencia de altura se ha construido un muro de contención de hormigón armado, rematado con una malla metálica de simple torsión.
- Cuatro pistas de pádel cubiertas.
- Dos pistas de tenis con superficie de césped artificial, iluminación artificial y perímetro cerrado con malla metálica de simple torsión.
- Equipamiento y mobiliario, como tornos de control de acceso fijos bidireccionales y mobiliario deportivo industrial, entre otros.
- Un área de césped destinada exclusivamente a los usuarios de las piscinas de verano, delimitada por una malla metálica que impide el acceso desde el resto de las instalaciones deportivas. El acceso a esta área se realiza a través de los vestuarios.
- Un edificio de una planta con estructura acristalada, utilizado como recepción, vestuarios y control de acceso a las instalaciones, con dos despachos subdivididos.
- Un edificio de una planta destinado a cafetería, con una zona cubierta y acristalada para el público, aseos para hombres y mujeres, vestuario para el personal femenino, almacén y cámaras, cuarto de basuras y dos vestíbulos distribuidores.
- Un edificio de una planta destinado a vestuarios y control de acceso a las instalaciones, que se divide en vestuarios para hombres y mujeres (que incluyen aseos, duchas, mamparas, mobiliario y taquillas), almacén de material, cuarto de instalaciones, sala de primeros auxilios y sala de control.
- Un muro de bloque de hormigón, con una puerta corredera metálica, que cuenta con entradas para vehículos y acceso peatonal.
- Una escalera que conecta la zona de las piscinas con la zona de las pistas de tenis.
- Una piscina circular para niños en la temporada de verano, que incluye una zona de playa de hormigón vallada alrededor de ambas piscinas.



- Una piscina climatizada cubierta.
- Una piscina de verano de forma rectangular, con dimensiones de 15x25 metros.
- Una pista de tenis con superficie de hormigón pintado, iluminación artificial y perímetro cerrado con malla metálica de simple torsión.
- Una pista polideportiva con superficie de césped artificial, iluminación artificial y perímetro cerrado con malla metálica de simple torsión. Adyacente a esta, y con la misma longitud en uno de sus lados, se encuentra una pequeña grada construida.
- Una sala de tratamiento equipada con todos los instrumentos y equipos necesarios para el adecuado funcionamiento de la piscina, incluyendo duchas.
- Vías de acceso pavimentadas con baldosas y hormigón impreso.



Vista aérea de las instalaciones.



4. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES

4.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO CONTRACTUAL

La contratación por realizar se califica como un contrato de concesión de servicios de carácter administrativo, regulado en los artículos 15 y 25.1 a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El artículo 15 de la LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la concesión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

La modalidad del contrato de concesión de servicios prevista en el artículo 15 de la LCSP concede el derecho de explotación de los servicios implicando la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo 14.4.

Al amparo del artículo 14.4 de la LCSP, el derecho de explotación de los servicios aquí indicados deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación del referido polideportivo, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

En este sentido, se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de los centros que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida



potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

La Resolución 51/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía dispone, al respecto, que *el riesgo de demanda cubre las variaciones que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato de la demanda de los servicios, debido a factores ajenos. Este riesgo de demanda o de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 Eurawasser, antes citada apartados 66 y 67), puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio (véanse, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03, apartado 22, y Hans & Christophorus Oymanns, apartado 74).*

Por su parte, la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que la obra pueda ponerse a disposición de los/as usuarios/as de una forma útil. Indica asimismo que el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier construcción, sino que deberá igualmente soportar los riesgos vinculados a la concesión y frecuentación del equipamiento.

La Decisión de la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (Eurostat) sobre "el tratamiento de las Asociaciones Público-Privadas" incluye el "riesgo de disponibilidad" entre los riesgos que recomienda tener en cuenta, junto con el "riesgo de demanda" y el "riesgo de construcción", para determinar si los activos incluidos en una asociación público-privada se tienen que considerar activos no públicos y, por lo tanto, contabilizar fuera del balance de las administraciones públicas.

En concreto, recomienda que los activos incluidos en una asociación público-privada se clasifiquen como no públicos, si el socio privado asume el "riesgo de construcción" y, al menos, o bien el "riesgo de disponibilidad", o bien el "riesgo de demanda".



Además, define "riesgo de disponibilidad" -"en el cual la responsabilidad del socio es evidente", se afirma- como el "riesgo de no ser capaz de suministrar la cantidad pactada contractualmente o alcanzar la seguridad o los niveles certificados públicamente", correspondientes a la prestación de servicios a los/as usuarios/as finales, definidos en el contrato; y también como el "riesgo de no alcanzar los estándares de calidad relativos al suministro del servicio, determinados en el contrato, produciendo un fallo evidente del servicio". Asimismo, señala que la Administración no está obligada a asumir este riesgo si está legitimada para reducir significativamente (como una especie de penalización) sus pagos periódicos; que "los pagos de la Administración deben depender del nivel efectivo de disponibilidad suministrada por el socio durante un concreto periodo de tiempo"; y que "la aplicación de las penalizaciones cuando el socio incumple sus obligaciones de servicio debe ser automática y tener un efecto significativo sobre los ingresos/beneficios del socio y no ser puramente cosméticas o simbólicas".

Más recientemente, el Eurostat (Manual on Government Deficit and Debt. Implementation of ESA 2010 -Edition 2016-), sigue distinguiendo estas tres categorías principales de riesgos y concreta que el "riesgo de disponibilidad", que cubre el volumen y la calidad de la producción, se refiere a los casos en los cuales se reclama la responsabilidad del socio, a causa de una gestión defectuosa que tiene como resultado un volumen de servicios inferior al acordado contractualmente, o servicios que no cumplan los estándares de calidad especificados en el contrato.

4.2. RIESGOS ASUMIBLES POR EL CONCESIONARIO

El concesionario deberá asumir, en cualquier caso, los siguientes riesgos:

- EL RIESGO DE DISPONIBILIDAD.

La Decisión de la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (Eurostat) sobre "*el tratamiento de las Asociaciones Público-Privadas*" incluye el "*riesgo de disponibilidad*" entre los riesgos que recomienda tener en cuenta, junto con el "*riesgo de demanda*" y el "*riesgo de construcción*", para determinar si los activos incluidos en una asociación público-privada se tienen que considerar activos no públicos y, por lo tanto, contabilizar fuera del balance de las administraciones públicas. En concreto, recomienda que los activos incluidos en una asociación público-privada se clasifiquen como no públicos, si el socio privado asume el "*riesgo de construcción*" y, al menos, o bien el "*riesgo de disponibilidad*", o bien el "*riesgo de demanda*". Además, define "*riesgo de disponibilidad*" -"en el cual la responsabilidad del socio es evidente", se afirma- como



el "riesgo de no ser capaz de suministrar la cantidad pactada contractualmente o alcanzar la seguridad o los niveles certificados públicamente", correspondientes a la prestación de servicios a los usuarios finales, definidos en el contrato; y también como el "riesgo de no alcanzar los estándares de calidad relativos al suministro del servicio, determinados en el contrato, produciendo un fallo evidente del servicio". Asimismo, señala que la Administración no está obligada a asumir este riesgo si está legitimada para reducir significativamente (como una especie de penalización) sus pagos periódicos; que "los pagos de la Administración deben depender del nivel efectivo de disponibilidad suministrada por el socio durante un concreto periodo de tiempo"; y que "la aplicación de las penalizaciones cuando el socio incumple sus obligaciones de servicio debe ser automática y tener un efecto significativo sobre los ingresos/beneficios del socio y no ser puramente cosméticas o simbólicas".

- RIESGOS DERIVADOS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES DE CALIDAD CONCESIONAL.

En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se establecerá un régimen retributivo variable a tenor de la aplicación de unos indicadores de calidad concesional fijados en aras a una liquidación de retribución variable sobre la aportación municipal. La entidad concesionaria debe asumir el riesgo derivado del incumplimiento de los indicadores de calidad fijados en el PCAP.

- EL RIESGO DE DEMANDA.

El contratista percibirá las tarifas abonadas por los/as usuarios/as del complejo deportivo, debiendo el adjudicatario asumir el riesgo de demanda por la explotación y gestión de las instalaciones deportivas, toda vez que no se garantiza, en ningún caso, que se completen la totalidad de plazas y servicios deportivos ofertados. Ello significa que el riesgo de impago de los deudores por la prestación de los servicios recae íntegramente en la entidad adjudicataria.

- EL RIESGO TECNOLÓGICO.

La asunción por el concesionario del denominado Riesgo Tecnológico, entendido como al riesgo del progreso o del incremento continuo de herramientas, aplicaciones y avances en materia deportiva que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología -por ejemplo, nuevos e innovadores equipos y maquinarias deportivas y equipamiento específico que sustituye a los existentes, además del riesgo de incremento de los costes de explotación y de mantenimiento de las infraestructuras



como consecuencia de la revisión y la adaptación a la normativa sobre las instalaciones y los sistemas de seguridad; o el riesgo de que los activos utilizados dejen de ser los más adecuados para la prestación del servicio a lo largo de la duración del contrato, por mejoras técnicas alcanzadas en otros equipamientos.

En el caso que nos ocupa, durante el plazo de vigencia de la explotación del centro deportivo, el concesionario debe prestar atención a cuantos avances tecnológicos se vayan produciendo, de tal suerte que asumirá expresamente los costes derivados de la adecuación, adaptación y puesta en funcionamiento de aquellos sistemas que resulten adecuados en aras a satisfacer las necesidades de los/as usuarios/as, así como para cumplir con las normativas que en materia de seguridad, dotación, prevención, equipamiento e instalaciones resulten de aplicación.

La justificación de la celebración de este tipo de contrato frente a otro tipo contractual es la necesidad por parte del Ayuntamiento de El Álamo de gestionar de forma indirecta, a través de una o varias personas jurídicas resultantes del correspondiente procedimiento de adjudicación, de un servicio público cuya prestación es de su competencia, como es el servicio de explotación de instalaciones deportivas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. El operador resultante del proceso de licitación recibirá como contraprestación por la prestación de los servicios objeto del contrato el derecho a explotar los mismos, suponiendo ello para la administración una ventaja económica puesto que, además de asumir el operador el riesgo operacional de la explotación de los servicios propio de este tipo contractual, conlleva que el precio del contrato será abonado por los/as usuarios/as en función de la demanda existente en el municipio, y no directamente por la administración, lo que implica una mayor estabilidad presupuestaria.

Por otra parte, este tipo contractual supone una mejora en la prestación de los servicios, ejecutándose los mismos de una manera más eficaz y eficiente, yendo en perjuicio del propio operador las deficiencias en la ejecución del contrato debido a las posibles penalidades impuestas por la administración al conservar ésta los poderes de policía necesarios para verificar la buena marcha de los servicios contratados.

Inconvenientes

o Dificultades en la evaluación del desempeño: la evaluación del desempeño de la entidad adjudicataria puede resultar difícil y requerir una gran cantidad de recursos y esfuerzos para la Administración.



- o Pérdida de control sobre la calidad del servicio: al trasladar el riesgo operacional a la entidad adjudicataria, la Administración puede perder parte del control sobre la calidad del servicio, lo que afectaría negativamente a los usuarios en caso de no llevarse a cabo el servicio de forma óptima.
- o Posible falta de coherencia y continuidad: el cambio de entidad adjudicataria en la gestión del servicio puede generar una falta de coherencia y continuidad en la calidad del servicio, lo que puede afectar negativamente a la satisfacción de los usuarios.
- o Posibles conflictos de interés: la entidad adjudicataria puede tener conflictos de interés entre la mejora de la calidad del servicio y la maximización de sus beneficios económicos, lo que puede afectar negativamente a la calidad del servicio.

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS

En este apartado se analizan aquellas ventajas desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo del contrato de concesión de servicios frente a otros modelos contractuales, que aconsejan la prestación del servicio bajo esta modalidad contractual:

4.3.1. CARÁCTER CUANTITATIVAS.

Seguridad jurídica.

El contrato de concesión de servicios cuenta con una extensa y detallada regulación en la LCSP. En consecuencia, su utilización conlleva una significativa seguridad jurídica. Asimismo, el contrato de concesión para la explotación de servicios ha sido muy utilizado en los últimos años, por lo que se cuenta con numerosas experiencias prácticas precedentes. Ello aporta mayor seguridad jurídica, en tanto que es posible prever a priori la resolución, tanto administrativa como judicial, de gran parte de las contingencias que pudieran acontecer en su puesta en práctica. Además, la experiencia previa evidencia múltiples ventajas derivadas de este modelo, tanto desde el punto de vista de la eficiencia presupuestaria, como desde la perspectiva de la calidad en la gestión de la infraestructura percibida por los/as usuarios/as.

Bajo o nulo impacto de los costes en las arcas municipales.

Dado que el servicio será a riesgo y ventura del concesionario, los compromisos de inversión serán sufragados por éste, liberando a las arcas municipales de tener que realizar este tipo de desembolsos, generalmente de elevados importes, por lo que el



impacto sobre la estabilidad financiera del Ayuntamiento puede ser considerado inapreciable.

Capacidad de endeudamiento

Cuando la gestión está siendo ejecutada por una empresa privada a través de una concesión, la capacidad de endeudamiento para dotar al servicio de mayores inversiones es mayor que en el caso de otras tipologías de contrato y, por supuesto, que, en el caso de la gestión directa, donde la capacidad de endeudamiento de las administraciones suele ser mucho menor y está sujeto a la sostenibilidad financiera.

4.3.2. CARÁCTER CUALITATIVAS.

Agilidad en los procedimientos de compras.

De ser gestionado el servicio por una empresa privada, las compras, así como las subcontrataciones, puede realizarse de manera más ágil que frente a la gestión directa y a precios más competitivos, disminuyendo así los costes asociados al mantenimiento de las infraestructuras.

Agilidad en la contratación y gestión del Personal

En el caso de gestión indirecta mediante concesión, la contratación y gestión del personal no tiene que seguir los procedimientos encorsetados de la administración pública para la gestión directa, sino que presenta una mayor flexibilidad en la dedicación de medios humanos al servicio.

Aprovechamiento del Know How de la entidad concesionaria

El servicio prestado por la empresa privada se beneficia del Know How de esta, disponiendo de servicios técnicos especializados que ofrecen al servicio mejores medios técnicos basados en la tecnología y equipos como medios humanos, al disponer de personal con mayor profesionalización, que los servicios prestados de forma directa, lo que sin duda redundará en un mejor servicio al poder implementar las mejores soluciones para la eficacia y eficiencia de los servicios.

Implantación de planes de gestión, mantenimiento y protocolos de actuación en beneficio de la calidad del servicio.

En los casos de gestión indirecta, el apoyo del servicio en la estructura de una gran empresa permitirá implantar, ante las posibles contingencias que inevitablemente se producen en la gestión diaria de este tipo de servicios, planes de gestión y protocolos



de mantenimiento eficaces. De esta manera se mejorará la calidad del servicio y la percepción de la misma por parte de los/as ciudadanos/as.

Efectos positivos sobre los/as usuarios/as y el entorno.

La gestión indirecta puede permitir mantener una modernización del servicio, mediante la aportación de financiación privada y el “saber hacer” de los gestores privados especialistas en la gestión de centros deportivos, sin descuidar que el Ayuntamiento es el que mantiene la titularidad del servicio y la propiedad de las instalaciones y por lo tanto se reserva la tutela del servicio, la protección de los derechos de los/as usuarios/as y la supervisión efectiva del cumplimiento de las obligaciones del gestor privado.

Los conocimientos técnicos que aporta el/la concesionario/a van a repercutir positivamente en la calidad del servicio, en la economía de escala del proyecto y la mejora en la gestión podrá suponer una disminución del precio del mismo, junto con la modernización de las instalaciones.

Por otro lado, los procedimientos de un/a concesionario/a privado/a son más flexibles que los de la gestión pública, pudiendo resolver determinadas situaciones de manera más ágil.

Igualmente, el/la concesionario/a dada la capacidad económica que se le supone, podrá acometer actuaciones en el entorno del municipio que de otro modo serían difícilmente acometibles por la más que presumible escasez de presupuestos de las Administraciones.

Asimismo, se engloban una serie de ventajas adicionales:

- Acceso a recursos y tecnologías innovadoras: la adjudicataria puede tener acceso a recursos y tecnologías innovadoras para mejorar la calidad del servicio, lo que puede resultar en una mejora de la experiencia del usuario.
- Incentivos para mejorar la calidad del servicio: al existir una competencia en la concesión del servicio, la entidad adjudicataria tiene incentivos para mejorar la calidad del servicio para atraer y mantener a los usuarios, lo que puede resultar en una mayor satisfacción de los usuarios.
- Mayor flexibilidad: la entidad adjudicataria tiene una mayor flexibilidad para adaptarse a los cambios y necesidades de los usuarios, lo que puede mejorar la calidad del servicio y la satisfacción de los usuarios.



5. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL SERVICIO EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

El deporte constituye hoy en día una realidad de primer orden en nuestra sociedad que favorece la calidad de vida e incide directamente en la salud física y psíquica de aquellos que lo practican.

La evolución del nivel de práctica deportiva de la población nacional en general, y de Madrid en particular, ha supuesto, además de un aumento del número de personas que realizan actividad física, un incremento de la cantidad y variedad de actividades e instalaciones deportivas.

Esta nueva realidad socio-deportiva ha comportado una gestión cada vez más compleja de los servicios y equipamientos deportivos, y ha elevado el número de variables que se han de tener en cuenta en la gestión adecuada de los mismos. Las infraestructuras deportivas deben de ser optimizadas en su uso y su gestión, con una perspectiva de largo plazo.

El objeto de este apartado es proporcionar una visión actualizada de la dimensión local y supralocal del mercado potencial que puede configurar la demanda de uso del Centro Deportivo de El Álamo, con el fin de estimar la viabilidad de la dirección y gestión indirecta mediante la concesión, permitiendo una gestión deportiva moderna, flexible y polivalente.

5.1. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO

En aras de evaluar la previsión de la demanda de utilización de las instalaciones deportivas de El Álamo, se ha recurrido a fuentes estadísticas de áreas cercanas que permiten una estimación más precisa de los datos reales en el municipio.

5.1.1. ESTUDIO DE LA DEMANDA NACIONAL. HÁBITOS DEPORTIVOS

Atendiendo a los resultados emitidos en el estudio realizado por el Centro de Investigaciones Sociológicas, se presentan los siguientes resultados en cuanto a los hábitos deportivos en España.

La edad promediada del estudio establece un rango que va desde los 16 años en adelante.

En términos porcentuales atiende al siguiente listado:



De 16 a 24 años	10,7
De 25 a 34 años	13,2
De 35 a 44 años	17,9
De 45 a 54 años	19,0
De 55 a 64 años	16,0
De 65 a 74 años	11,7
75 y más años	11,5
(N)	(8.487)

Ilustración 1. Porcentajes edad.

Asimismo, el interés por el deporte tanto para su práctica como su no práctica es el siguiente:

Mucho	24,6
Bastante	36,0
Poco	29,1
Nada	9,6
N.C.	0,7
(N)	(8.487)

Ilustración 2. Porcentaje según interés por el deporte

En cuanto a las personas (%) que practican o que hayan practicado deporte se establecen estos valores:

Practica uno	18,8
Practica varios	29,1
Lo ha practicado, pero ahora ya no	34,9
No practica ninguno	17,1
N.C.	0,0
(N)	(8.487)

Ilustración 3. Porcentaje personas practicantes o no

Atendiendo a estos datos se puede ver como en proporción, dado el estudio, hay más personas que ya no practican o que no practican ninguno que las que los practican.



	Primer motivo	Segundo motivo	Tercer motivo	TOTAL
Por mantener y/o mejorar la salud	50,2	19,5	5,3	74,9
Por mantener la línea/la forma física	8,4	14,4	5,4	28,2
Por diversión y pasar el tiempo	7,1	13,0	7,5	27,6
Porque le gusta el deporte	14,5	8,6	4,2	27,3
Por bienestar, porque le hace sentir bien	7,1	10,8	5,5	23,5
Por evasión (escapar de lo habitual)	2,1	4,1	4,0	10,2
Por encontrarse con amigos/as	0,6	3,5	6,0	10,1
Por hacer ejercicio físico	3,4	4,0	2,0	9,4
Para relajarse, liberar estrés, dormir bien	1,4	2,7	2,3	6,4
Por prescripción/recomendación médica o como forma de solucionar un problema específico de salud: colesterol, hipertensión, dolores de espalda, etc.	1,7	1,0	0,8	3,4
Contacto con la naturaleza	0,6	1,2	1,3	3,2
Por costumbre, lo ha hecho toda la vida	1,5	0,8	0,8	3,1
Por profesión, estudios	0,9	0,7	0,4	2,0
Porque le gusta competir	0,2	0,4	0,4	1,1
Por pasar tiempo con la familia	0,1	0,4	0,3	0,7
Por motivos relacionados con el medio ambiente	0,0	0,1	0,1	0,2
Otro motivo	0,2	0,4	0,6	1,3
Ninguno	-	0,1	0,2	-
N.S.	-	3,4	10,5	-
N.C.	-	10,8	42,3	-
(N)	(4.070)	(4.070)	(4.070)	(4.070)

Ilustración 4. Motivo práctica deportiva

Si atendemos a la base principal o motivo por el cual las personas realizan deporte, se puede considerar que la mayoría lo hace por mantener y/o mejorar la salud y porque les gusta el deporte.

Asimismo, atendiendo al deporte o deportes que practica se puede ver en la tabla adjunta la siguiente distribución:



Andar/caminar	9,7	6,3	2,2	18,1
Gimnasia/actividad físico deportiva suave en centro deportivo (pilates, mantenimiento)	9,5	4,5	1,6	15,6
Ciclismo recreativo, bicicleta de carreras, de montaña, gravel	8,1	4,6	2,4	15,1
Carrera a pie (running, jogging)	7,6	4,6	1,6	13,8
Natación recreativa	6,9	4,2	2,2	13,4
Alpinismo/montañismo/senderismo/excursionismo	6,2	3,9	2,1	12,1
Musculación, calistenia, culturismo y halterofilia	4,7	4,4	1,8	10,9
Gimnasia/actividad físico deportiva intensa en centro deportivo (aerobic, spinning, body power)	5,7	2,9	1,5	10,1
Pádel	4,4	3,7	1,2	9,3
Actividad física de inspiración oriental (yoga, tai-chi, aikido)	3,3	2,2	1,0	6,5
Fútbol	3,5	1,7	0,7	5,8
Gimnasia/actividad físico deportiva en casa (de mantenimiento)	2,5	1,6	0,9	5,1
Bicicleta estática, cinta de correr y otra maquinaria de entrenamiento en casa	2,3	1,5	0,7	4,5
CrossFit, boot camp, entrenamientos funcionales de alta intensidad	2,7	1,3	0,4	4,5
Baloncesto	1,9	1,1	0,4	3,4
Atletismo	2,1	0,9	0,4	3,4
Boxeo, kick-boxing, lucha, defensa personal, full-contact	2,2	0,8	0,3	3,3
Fútbol sala, futbito, fútbol 7 y fútbol playa	2,0	0,8	0,2	3,0
Tenis	1,2	1,0	0,3	2,5
Esquí (esquí alpino, esquí de fondo, esquí de montaña/travesía) snowboard y otros deportes de invierno	0,6	0,7	0,9	2,2
Gimnasia/actividad físico deportiva en piscina (agua aerobic, agua gym, agua fitness)	1,2	0,7	0,2	2,1
Escalada/espeleología	0,8	0,7	0,4	1,9
Artes marciales (yudo, karate, etc.)	1,1	0,3	0,2	1,7
Actividad física con acompañamiento musical (gym-jazz, danza del vientre, hip hop, capoeira)	0,8	0,4	0,3	1,5
Baliles de salón	0,8	0,4	0,4	1,5
Voleibol, voley playa y mini-voley	0,8	0,3	0,3	1,5
Patinaje, patinete, monopatín, skate	0,5	0,5	0,3	1,3
Tiro y caza	0,6	0,3	0,1	1,0
Actividades subacuáticas (buceo, pesca submarina)	0,5	0,3	0,2	1,0
Golf, pitch and putt, mini golf	0,6	0,3	0,1	1,0
Surf	0,3	0,1	0,2	0,7
Hípica, polo	0,3	0,3	0,0	0,7
Motociclismo, motocross, trial	0,4	0,2	0,1	0,6
Danza	0,3	0,3	0,1	0,6
Pesca	0,2	0,4	0,1	0,6
Natación de competición	0,2	0,3	0,1	0,5
Pelota (frontón, trinkete, frontenis y otras modalidades)	0,2	0,1	0,2	0,5
Balónmano, balónmano playa	0,3	0,1	0,0	0,4
Ciclismo de competición	0,3	0,1	0,1	0,4
Tenis mesa	0,3	0,0	0,1	0,4
Piragüismo, remo, descensos, rafting	0,1	0,2	0,1	0,4
Rugby, rugby 7	0,2	0,1	0,0	0,3
Vela (navegación, windsurf)	0,1	0,1	0,2	0,3
Bolos, petanca	0,1	0,2	0,1	0,3
Tiro con arco	0,1	0,1	0,1	0,3
Otros deportes tradicionales (aizcolaris, segadores, soga, deportes de arrastre y levantamiento de cargas, chito, calva)	0,1	0,1	0,0	0,3
Hockey (hierba, hielo y sala)	0,2	0,0	0,0	0,2
Triathlon, duathlon	0,2	0,1	0,0	0,2
Barranquismo	0,1	0,1	0,0	0,2
Badminton	0,1	0,1	0,1	0,2
Ajedrez	0,1	0,0	0,1	0,2
Automovilismo (rally, todoterreno, quads)	0,0	0,1	0,0	0,1
Squash	0,1	0,0	-	0,1

Ilustración 5. Tipología deporte

Si atendemos a la frecuencia con la que practica deporte el personal encuestado se extrapola lo siguiente:

Tres o más veces por semana	70,3
Una o dos veces por semana	27,1
Con menos frecuencia	2,0
Solo en vacaciones	0,4
N.S.	0,1
N.C.	0,1
(N)	(4.070)

Ilustración 6. Frecuencias



Atendiendo al lugar donde se realiza la práctica deportiva, se tiene por tanto el siguiente listado con las cifras en términos porcentuales:

En instalaciones de un club privado o gimnasio	39,7
En el campo, el medio natural de montaña o acuático (mar, lago, pantano, río)	31,9
En instalaciones públicas (de carácter municipal u otro tipo)	27,3
En una calle, parque, plaza o lugar público	25,8
En mi casa	10,5
En instalaciones deportivas de carácter vecinal o social abiertas a la comunidad	3,2
En instalaciones deportivas privadas para residentes (en urbanizaciones y similares)	2,1
En instalaciones de un centro de enseñanza	1,5
En instalaciones sin especificar su carácter público/privado	0,5
En instalaciones del centro de trabajo	0,4
Otro lugar	0,7
N.S.	0,0
N.C.	0,0
(N)	(4.070)

Ilustración 7. Lugar práctica deportiva

Si atendemos al total de personas entrevistadas en cuanto a la pregunta de cómo realiza la actividad deportiva se tiene la siguiente configuración:

De forma dirigida por un/a entrenador/a personal, club, empresa, etc.	17,5
De forma libre y/o autónoma	30,1
N.S.	0,1
N.C.	0,2
Practicaban deporte pero ahora no, no practican ningún deporte o N.C. (P2)	52,0
(N)	(8.487)

Ilustración 8. Forma en la que la practican

En cuando a los motivos por abandono de la práctica del deporte para la mayoría de las personas se establece que es por falta de tiempo y por incompatibilidad/cansancio con el trabajo/estudios.



	Primer motivo	Segundo motivo	TOTAL
Por falta de tiempo	8,3	3,9	12,2
Por incompatibilidad/cansancio con el trabajo/estudios	5,3	2,4	7,7
Por la salud	4,9	1,4	6,3
Por la edad	4,5	1,2	5,7
Por una lesión o por el riesgo percibido de sufrir lesiones o accidentes	3,5	0,6	4,1
Por obligaciones familiares	1,6	1,7	3,3
Por pereza o desgana	1,3	1,4	2,7
Por cambio en las circunstancias personales: matrimonio, maternidad/paternidad, traslado de residencia, nuevo trabajo	1,4	0,8	2,3
Por falta de dinero	0,7	0,9	1,5
Dejó de gustarle hacer deporte	0,6	0,7	1,3
Por embarazo	0,5	0,1	0,6
Por cambio de aficiones y/o intereses o prioridades en su tiempo libre	0,2	0,2	0,4
Por la pandemia	0,4	0,0	0,4
No tenía instalaciones deportivas cerca	0,2	0,2	0,4
Por falta de apoyo y estímulo	0,1	0,2	0,4
Por no tener con quién practicarlo/los/as amigos/as no hacen deporte	0,1	0,2	0,3
No tenía instalaciones deportivas adecuadas	0,0	0,2	0,2
Por cambios en su condición física o en su desarrollo corporal	0,1	0,1	0,1
Por acabar la etapa educativa	0,1	-	0,1
Desapareció el equipo	0,1	0,0	0,1
Por pérdida de costumbre o disciplina	0,1	0,0	0,1
Por no verte utilidad y beneficios al deporte	0,0	0,1	0,1
Otro motivo	0,7	0,7	1,4
Ninguno	0,1	0,4	0,1
N.S.	0,1	3,3	0,1
N.C.	0,2	14,3	0,2
Practican uno o varios deportes, no practican ningún deporte o N.C. (P2)	65,1	65,1	65,1
(N)	(8.487)	(8.487)	(8.487)

Ilustración 9. Motivos abandono práctica del deporte

5.1.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

Si establecemos una comparativa, de lo que representa el 1,3% del total de empresas recogidas en el DIRCE con las empresas que están vinculadas al deporte por la actividad económica principal, en datos porcentuales se tiene que alrededor del 79,5% se corresponde con actividades deportivas tales como la gestión de instalaciones, las actividades de los clubes deportivos o de gimnasios.

Aproximadamente esto representa alrededor de unas 43.549 empresas (dato de principios de 2022)



Gráfico 2.1. Empresas vinculadas al deporte
(Valores absolutos)

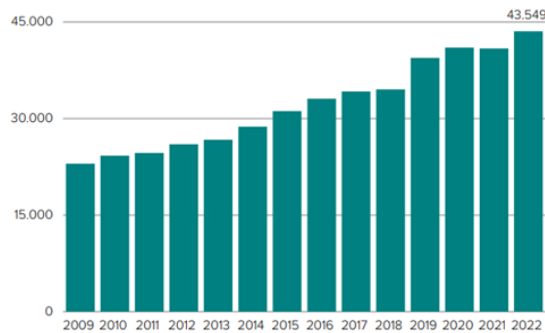


Ilustración 10. Gráfico del incremento de las empresas vinculadas al deporte

Gráfico 2.2. Empresas vinculadas al deporte por actividad económica. 2022
(En porcentaje)

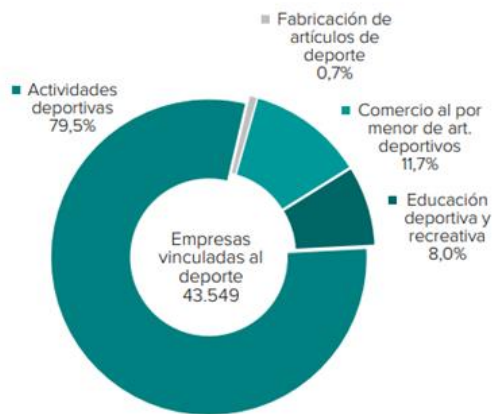
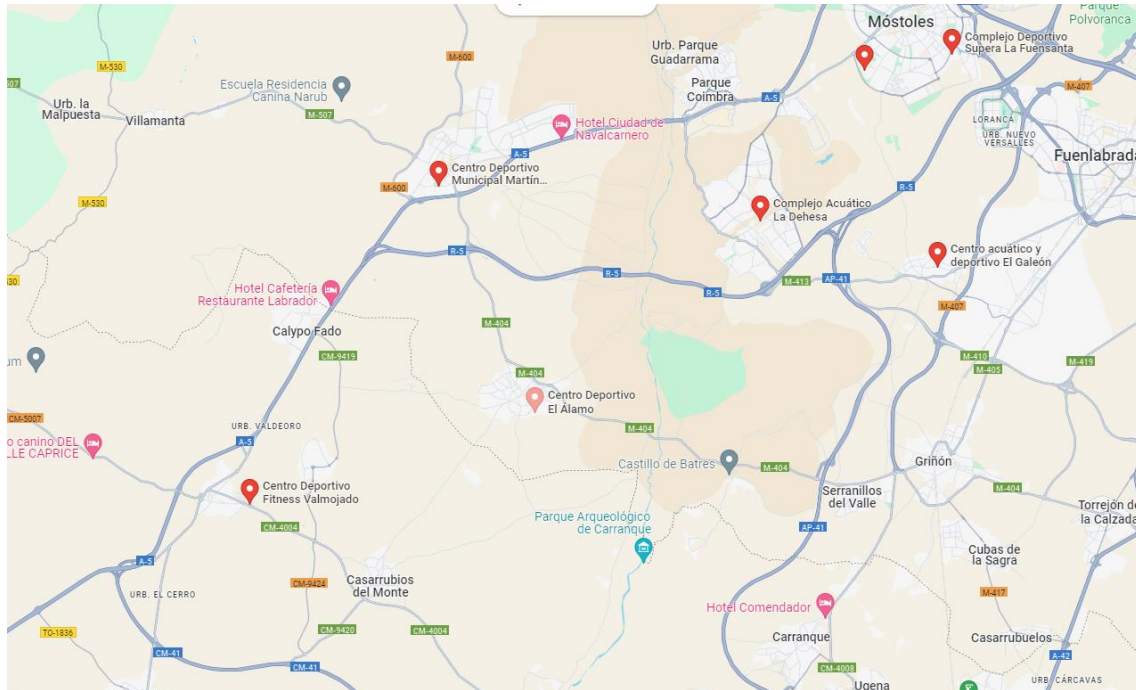


Ilustración 11. Empresas vinculadas al deporte por actividad económica

Aproximadamente existen del orden de 70 centros deportivos municipales (polideportivos) en la Comunidad de Madrid, y de instalaciones Básicas del orden de 475. atendiendo al municipio de El Álamo, y suponiendo un radio de unos 12 kilómetros se tiene en cuenta estos otros posibles potenciales centros deportivos municipales:



- Centro Deportivo Municipal Martín López Zubero
- Centro Deportivo Fitness Valmojado
- Complejo Acuático La Dehesa
- Centro acuático y deportivo El Galeón

Si atendemos a los potenciales centros privados, en el mismo término municipal de El Álamo se tienen dos potenciales competidores que son:

- Ela Gym
- Bertu Gallery Gym

En este sentido si consideramos un extrarradio de 12 km, se considerarían estas otras empresas privadas:

Navalcarnero:

- Alma Fit gym
- Gimnasio Feel Strong
- UniverseFitness Center

Arroyomolinos:

- MundoFit Gimnasio de Act. Colectivas
- IKIGAI EMOCIONALFIT
- XFitness Arroyomolinos
- Fenix gimnasio club



- Volea pádel indoor (Navalcarnero)
- Sompadel (Navalcarnero)
- Padelcare (Navalcarnero)
- Arroyomolinos (Centro de Pádel las Matillas)
- Arroyomolinos (Pista Pádel 01)
- Padelcare SLU (Moraleja de Enmedio)
- Por Sport Indoor Pádel Griñón
- Pádel Tech (Griñón)

5.1.3. ANÁLISIS DEL ÁREA DE INFLUENCIA

Para este propósito, se han empleado estadísticas de la comunidad autónoma de Madrid correspondientes al año 2023, las cuales han servido como base para poder llevar a cabo el análisis en el municipio de El Álamo.

Estas estadísticas proporcionan información sobre el total de abonados en la comunidad de Madrid, clasificados según el tipo de abono ofrecido:

Tipo de abono	Total general
ADM ACTIVIDAD DIRIGIDA	19.327
MUJER	15.502
VARÓN	3.825
ADM COMPLETO	15.210
MUJER	9.615
VARÓN	5.595
ADM FAMILIAR	8.989
MUJER	4.515
VARÓN	4.474
ADM FIN DE SEMANA	638
MUJER	320
VARÓN	318
ADM REDUCIDO	26.630
MUJER	16.703
VARÓN	9.927
ADM SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO	91.544
MUJER	31.967
VARÓN	59.577
ADM USO LIBRE	135.434



MUJER	46.040
VARÓN	89.394
Total general	297.772

Ilustración 12. Abonados Madrid

Los tipos de abono resaltados en verde representan aquellos que podrían ser relevantes para el centro deportivo de El Álamo.

Al analizar la población total de Madrid, se observa que, aproximadamente, el 8,94% de los habitantes participan en actividades físicas en instalaciones deportivas. Además, en relación a los tipos de abono de interés, se demuestra que, aproximadamente, el 4,06% de los abonados opta por el abono de uso libre, el 0,79% elige el abono reducido, el 0,45% prefiere el abono completo, el 0,27% se inclina por el abono familiar y el 0,02% opta por el abono de fin de semana.

Además, al tener en cuenta las estadísticas existentes sobre la práctica de pádel y su creciente popularidad entre la población, es posible estimar la cantidad aproximada de usuarios que practican este deporte.

5.1.4. HIPÓTESIS PÚBLICO OBJETIVO

Suponiendo que el centro deportivo esté abierto unas 10 horas cada día y estimando un factor de alquiler de las canchas de pádel diario del 70%, podemos configurar en función de la población de 2024 de EL Álamo que es de 10.322 habitantes con términos porcentuales lo más similares posibles a la realidad.

Es por ello por lo que se categoriza el tipo de abono, en este caso con las siglas Abono Deporte Madrid y se le asigna un porcentaje sobre el total de la población de El Álamo a modo de considerar en términos estadísticos un porcentaje asimilable a la realidad.

Aplicando estas estadísticas a la población de El Álamo, se estima que el municipio tendría la siguiente distribución de usuarios según el tipo de abono:

CANTIDAD DE USUARIOS POR ACTIVIDAD	
TIPO DE ABONO/ACTIVIDAD	TOTAL
BONO DEPORTIVO COMPLETO	47
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	28
BONO DEPORTIVO FIN DE SEMANA	2
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	82
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	420
PÁDEL	9



Sin embargo, es importante considerar la presencia de otros centros deportivos en la comunidad, lo que nos lleva a aplicar un factor de corrección para obtener una estimación más precisa de la cantidad real de usuarios para el centro deportivo de El Álamo:

CANTIDAD DE USUARIOS POR ACTIVIDAD	
TIPO DE ABONO/ACTIVIDAD	TOTAL
BONO DEPORTIVO COMPLETO	19
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	11
BONO DEPORTIVO DE SEMANA	1
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	33
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	168
PÁDEL	3

5.2. INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

La explotación del centro deportivo supondrá una incidencia positiva para el municipio, tanto en la eficiencia en la gestión del servicio, como para la generación y mantenimiento de empleo desde un punto de vista social, además de permitir: la práctica de la actividad deportiva, tanto desde el punto de vista de aprendizaje como de práctica habitual de deportes; una mejora en la salud; la conciliación de la vida familiar-social y de salud; etc.

Este impacto positivo recae principalmente sobre los aspectos que se relacionan a continuación:

En clave económica.

- La generación de empleo directo e indirecto en la explotación de los servicios y en la adquisición de material y equipamiento asociado a la explotación, así como en la realización de las obras de mejora a realizar.
- La actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades del complejo inmobiliario, tales como empresas de reparaciones y conservación, empresas de desratización y control de plagas, empresas de mantenimiento, etc.
- La actividad económica de la zona con una notable ampliación de su oferta comercial y de servicio acorde con el elevado flujo diario en la zona de personas usuarias de las instalaciones.
- La llamada a nuevas inversiones en infraestructuras y servicio como consecuencia de la activación económica de la zona.



En clave municipal.

- Mejora de los servicios, mejora de la información facilitada al usuario, etc.
- Ahorro de gastos municipales a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala.

En clave de salud:

- La mejora de la salud ciudadana. El sedentarismo es el origen de más del 80% de las enfermedades que podemos encontrar en una sociedad desarrollada. Esto contrastado por estudios de las mejores universidades del mundo, que la práctica de ejercicio físico reduce el riesgo de padecer cualquier enfermedad y especialmente aquellas relacionadas con el sistema cardiovascular y la obesidad. Pero el deporte no solo supone una mejora del estado físico, también tiene un indudable efecto en la salud mental y estado psicológico, sobre la motivación y la proactividad, y ayudando al individuo en su autorrealización y proyección social.
- El ahorro en la sanidad pública. Contrastados los beneficios para la salud de la práctica habitual de ejercicio físico, se reduce el riesgo e incidencia de la enfermedad en las personas que lo practican. De este modo, si hay menos enfermedad, habrá menos necesidad de atención sanitaria y por tanto un menor coste en la prestación del servicio.

En clave de social.

- Mayor oferta de ocio y esparcimiento ciudadano y familiar. El estado de bienestar nos conduce a disponer de un mayor tiempo de ocio y esto implica la necesidad de espacios destinados a este consumo. Un lugar donde todos los miembros de una familia pueden compartir tiempo y actividades, un lugar de confort para los padres que saben que sus hijos pueden estar ocupando su tiempo de ocio y diversión en un entorno saludable. Un lugar para vivir, convivir, integrarse y socializar.
- Mayor accesibilidad a servicios de calidad.
- Potenciación de los valores asociados al deporte. La práctica deportiva instala en la conciencia del deportista valores sociales que se preservan. Estos son la tolerancia, el esfuerzo, la solidaridad, la competitividad y el juego limpio. Valores que más allá del deporte permiten generar modelos de conducta individual que finalmente se traducen en una sociedad mejor.
- Mayor oferta de los servicios.



- Mejora de la calidad del servicio ofertado.
- Incremento de la práctica deportiva.
- Incremento de los conocimientos y hábitos nutritivos.
- Incremento de la participación ciudadana en las actividades deportivas que se organicen
- Incremento de las actividades competitivas.
- Atracción de la población de otras localidades.
- Mejor organización de la oferta deportiva.
- Mejora de la calidad del servicio deportivo.

5.3. PARAMETRIZACIÓN DE LA CONCESIÓN

La parametrización resume las características principales del servicio, así como las magnitudes económicas de aplicación para el cálculo del valor del contrato. En siguientes apartados se explican los cálculos que justifican los importes obtenidos.

PARAMETRIZACIÓN CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO DE EL ÁLAMO AYUNTAMIENTO DE EL ÁLAMO

Contrato de Concesión de Servicios

Gestión y explotación del Centro Deportivo de El Álamo.

Duración del Contrato	Total años:	25
Concesión de servicios de gestión y explotación del Centro Deportivo de El Álamo		25
Concesión de servicios de gestión y explotación del Centro Deportivo de El Álamo (prórroga)		0

Inversión	Importe (€)
Inversión inicial prevista	1.682.726,18 €

Presupuesto Base de Licitación	Importe (€)
Presupuesto Base (IVA excluido)	2.164.557,44 €
IVA	0,00 €
Presupuesto Base de Licitación (IVA incluido)	2.164.557,44 €

Valor Estimado del Contrato	Importe (€)
Importe Base (IVA excluido)	2.164.557,44 €
Ingresos del Centro Deportivo (IVA excluido)	9.391.613,15 €
Ingresos Cafetería (IVA excluido)	7.944.263,03 €



Valor Estimado del Contrato (IVA excluido)	19.500.433,62 €
---	-----------------

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Absentismo	4,70%
Coefficiente de amortización	4,00%
Gastos generales	5,00%
IVA aplicable servicios de cafetería	10,00%
IVA aplicable servicios deportivos	21,00%
IVA aplicable aportación municipal	0,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Incremento del número de abonados	2,00%
Tasa de actualización de gastos	2,80%
Tasa de actualización de ingresos	2,80%
Tasa de actualización de salarios cafetería	2,00%
Tasa de actualización de salarios centro deportivo	3,15%
Tipo de interés	6,00%

Para obtener el valor estimado se han tenido en cuenta los siguientes indicadores económicos con el fin de prever los cambios que puedan ocasionarse durante la vigencia del contrato en los costes, tanto de personal como de explotación, considerados en el presente contrato.

- Absentismo: el absentismo laboral hace referencia a la ausencia o abandono del puesto de trabajo y a los deberes aparejados al mismo. Esto supone un coste al empresario, es por ello por lo que se determina el valor económico que le repercute. Para ello, se utiliza el valor proporcionado en el Informe de absentismo laboral de Randstad del 4º trimestre de 2023 para actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento, fijándose este valor en un 4,7 %.
- Coefficiente de amortización: representa la proporción del valor original de la inversión que se ha consumido o amortizado en un período determinado.
- Gastos Generales: son los gastos generados por la actividad de la empresa. Se integran en la estructura mediante la aplicación de un porcentaje sobre los costes endógenos. Se estiman en un 5,00 % de los costes.
- Impuesto sobre beneficios: el Impuesto sobre Beneficios, Impuesto de Sociedades o Impuesto sobre Sociedades, es un impuesto directo que grava las ganancias obtenidas por las sociedades y empresas españolas. Es un tributo anual y se calcula sobre la base de la renta obtenida en el ejercicio económico. El tipo general se establece en un 25%.



- Seguridad Social: todos los empresarios y trabajadores pagan cada mes las cotizaciones a la Seguridad Social. Concretamente, es la empresa la que realiza el pago de la parte correspondiente al trabajador, tras retener en nómina las cantidades pertinentes. Para conocer qué cantidades corresponden atenderemos a los siguientes subconceptos:
 - Determinación del tipo de porcentaje de las contingencias de la seguridad social:
 - Contingencias comunes: se determina en un 23,60 % de la Base de Cotización por Contingencias Comunes del trabajador.
 - Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales: Tarifa Primas Disposición adicional cuarta de la Ley 42/2006, de 28 de diciembre – P.G.E. 2007, en la redacción dada por la D.F. 5ª, del Real Decreto Ley 28/2018, de 28 de diciembre. Utilizaremos el listado según código CNAE-2009 y título de la actividad económica específica que nos ocupa. En este caso, acudiremos al apartado:
 - 56) Servicios de comidas y bebidas, al cual le corresponde un valor del 1,50%, para el personal correspondiente a la cafetería.
 - 93) Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento, al cual le corresponde un valor del 3,00 %, para el personal correspondiente al centro deportivo.
 - Determinación del tipo de porcentaje por otros conceptos de recaudación conjunta:
 - Desempleo: dependerá del tipo de contrato que disponga el trabajador, para este caso, estableceremos el valor de 5,50 %.
 - Fondo de Garantía Salarial (FOGASA): se establece su valor en un 0,20 %.
 - Formación Profesional: Se establece su valor en un 0,60 %.
 - Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI): impuesto aplicable desde la entrada de 2024, que nace como medida



para garantizar el sistema de pensiones. Se establece su valor en un 0,58 %.

- o Finalmente, si sumamos el valor de todos los conceptos obtenemos un porcentaje total de Seguridad Social del:
 - 31,98% para el personal de la cafetería.
 - 33,48 % para el personal del centro deportivo.

Dado que el valor “MEI” es variable a lo largo de los años se va a establecer el siguiente porcentaje de seguridad social:

	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6
centro deportivo	33,48%	33,57%	33,65%	33,73%	33,82%	33,90%
cafetería	31,98%	32,07%	32,15%	32,23%	32,32%	32,40%

Se considera por tanto que del año 6 en adelante el porcentaje de seguridad social va a ser el mismo así conforme al Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo.

- Tasa de actualización de gastos e ingresos: La inflación que viene afectando a España, así como a numerosos países, en los últimos años, trata de un aumento generalizado de los precios de los bienes y servicios en la economía a lo largo del tiempo.

El índice de precios al consumidor (IPC) es el principal indicador de inflación utilizado por el Banco de España y el Eurostat, siendo el objetivo, a largo plazo, de la política monetaria de la Unión Europea mantener una tasa de inflación en torno al 2%.

En los últimos años, la tasa de inflación en España no ha sido considerablemente alta, sin embargo, ha ido incrementándose gradualmente desde finales de 2018, siendo múltiples los factores que contribuyen al aumento de los precios, como el incremento del coste de combustible, la devaluación de la moneda, la subida de los salarios, la escasez de ciertos bienes y servicios o las políticas gubernamentales.

El aumento puntual en los precios de ciertos productos o servicios debido a la escasez de materias primas, cambios en la oferta y la demanda y las fluctuaciones en el tipo de cambio son también comunes y no necesariamente indican una tendencia inflacionaria, pero sí ha de tenerse en cuenta ante la aproximación a la realidad en la explotación del centro deportivo a lo largo del tiempo en el que se basa este estudio.



Es por ello por lo que, en el flujo de explotación del centro deportivo, donde se observa la evolución a lo largo de los próximos años, se tiene en cuenta una tasa de actualización de gastos e ingresos, que será la misma, dado que es el mismo concepto aplicado desde distintos puntos de vista.

Para determinarlo acudimos al Índice de Precios de Consumo (IPC) de otros bienes y servicios que, según los datos proporcionados, establece una variación anual media de un 2,8 %.

- Tasa de actualización de salarios: la tasa de actualización de salarios o tasa de aumento salarial se refiere al porcentaje o tasa de aumento en los salario o sueldos de los trabajadores. Puede ser medido a nivel individual, como el aumento en el salario de un trabajador específico, o a nivel colectivo, como el aumento promedio en los salarios de una industria o un grupo específico de trabajadores.

La tasa de actualización de salarios puede ser afectada por una variedad de factores, incluyendo el crecimiento económico, la productividad, el mercado laboral, las políticas de salarios y las negociaciones colectivas entre empleadores y trabajadores.

Los sindicatos y empleadores negocian regularmente los aumentos salariales, y se establece una tasa de actualización para ciertos períodos de tiempo. En otros casos, la tasa de actualización de salarios puede ser determinada por las condiciones del mercado laboral, con aumentos mayores durante los períodos de crecimiento económico y aumentos más reducidos o incluso reducciones durante los períodos de recesión económica.

En este caso, se aplican las siguientes:

- Tasa de actualización de salarios estimada según Convenio Colectivo del sector de la hostelería y actividades turísticas de la Comunidad de Madrid: 2%.
 - Tasa de actualización media de salarios según el V Convenio Colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios: 3,15%.
- Tasa de interés de financiación: La tasa de interés de una financiación se refiere a la cantidad de dinero que la empresa deberá pagar al prestamista (ya sea un banco o un inversor) como compensación por el uso del dinero prestado. La tasa de interés se expresa como un porcentaje del monto del préstamo y puede ser fija o variable.



Esta tasa puede variar dependiendo de varios factores, como la calificación crediticia de la empresa, el plazo del préstamo, el monto del préstamo, el tipo de financiamiento y el riesgo asociado con el proyecto o negocio para el cual se está solicitando el préstamo.

En general, las empresas con una buena calificación crediticia y un historial financiero sólido pueden obtener tasas de interés más bajas en comparación con las empresas con un historial financiero más débil. Además, las tasas de interés para préstamos a corto plazo suelen ser más bajas que las tasas para préstamos a largo plazo.

En España, el Banco de España tiene un tipo de interés oficial que es utilizado como referencia para muchos de los préstamos y depósitos. Sin embargo, el tipo de interés que se aplica a una financiación para una empresa puede ser más alto o más bajo dependiendo de las condiciones específicas del préstamo y de las condiciones del mercado.

Basándonos en un escenario conservador en nuestro estudio, estimaremos una tasa de interés de financiación del 6%.

5.4. PREVISIÓN DE INGRESOS

La previsión de ingresos desde el comienzo del contrato sobre la que se realiza el presente análisis de viabilidad se basa en los siguientes supuestos:

- Ingresos estimados del Centro Deportivo de El Álamo:

Para el primer año de explotación, se prevé la cantidad de usuarios estimada en la previsión de demanda. Para el resto de los años de la gestión se estima un incremento del 2% de los usuarios anuales en base a los siguientes factores:

- La tendencia de crecimiento demográfico: se espera que la población del municipio de El Álamo crezca, siguiendo la tendencia general a nivel mundial, por lo que es razonable suponer que la demanda de servicios deportivos también aumentará gradualmente. El incremento del 2% refleja un crecimiento moderado y sostenible en línea con las proyecciones demográficas.
- El incremento en la conciencia de la salud y el bienestar: en general, existe una creciente conciencia de la importancia de llevar un estilo de vida saludable y activo. La participación en actividades deportivas y el uso de instalaciones deportivas están cada vez más valorados por las personas. Este cambio cultural



y de mentalidad respalda la suposición de un aumento constante en el número de usuarios abonados al centro deportivo.

- La oferta de instalaciones mejoradas: si el centro deportivo de El Álamo ha realizado mejoras en sus instalaciones, como la incorporación de equipos modernos, expansión de espacios, introducción de programas de entrenamiento especializados u otros aspectos que mejoran la experiencia del usuario, es probable que atraiga a nuevos usuarios y retenga a los existentes. Esto puede generar un aumento gradual y sostenido en el número de abonados.
- Las estrategias de promoción y marketing: si se implementan estrategias de promoción y marketing efectivas, como campañas publicitarias, promociones especiales, colaboraciones con otras entidades locales o programas de fidelización, es posible aumentar la visibilidad del centro deportivo y captar nuevos usuarios.



PREVISIÓN DE USUARIOS

Incremento del número de abonados **2,00%**

ESTIMACIÓN NÚMERO DE USUARIOS/AS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25
BONO DEPORTIVO COMPLETO	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
BONO DEPORTIVO FIN DE SEMANA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	53	55	57	59	61	63
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	168	172	176	180	184	188	192	196	200	204	209	214	219	224	229	234	239	244	249	254	260	266	272	278	284
PÁDEL	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
TOTAL ANUAL	235	244	253	262	271	280	289	298	307	316	326	336	346	356	366	376	386	396	406	417	429	441	453	465	477

Se establecen, además, los siguientes precios mensuales según tipo de abono:

TIPO DE ABONO/ACTIVIDAD	€/MES
BONO DEPORTIVO COMPLETO	43,89 €
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	38,67 €
BONO DEPORTIVO FIN DE SEMANA	15,68 €



TIPO DE ABONO/ACTIVIDAD	€/MES
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	22,99 €
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	33,44 €

Esto, unido a la previsión del alquiler de pistas de pádel o tenis, así como de palas o pelotas para poder practicar los deportes, nos ofrece el resultado de los ingresos anuales estimados:

PREVISIÓN DE INGRESOS

INGRESOS AÑO 1			
TIPO DE ABONO/ACTIVIDAD	€/MES	Nº USUARIOS	€/AÑO
BONO DEPORTIVO COMPLETO	43,89 €	19	10.006,92 €
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	38,67 €	11	5.103,78 €
BONO DEPORTIVO FIN DE SEMANA	15,68 €	1	188,10 €
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	22,99 €	33	9.104,04 €
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	33,44 €	168	67.415,04 €

INGRESOS PÁDEL											
Concepto	Horas/día	Horas/día (alquiler sin luz)	€/alquiler sin luz	Subtotal (€)	Horas/día (alquiler con luz)	€/alquiler con luz	Subtotal (€)	Total/día (€)	Días/año	Pistas	TOTAL/AÑO (€)
Alquiler por cada pista pádel	7	4	8,36 €	33,44 €	3	10,45 €	31,35 €	64,79 €	365	8	189.186,80 €



Concepto	Horas/día	€/hora	Total/día (€)	Días/año	Pistas	TOTAL/AÑO (€)
Alquiler pala y pelota pádel	2	2,00 €	4,18 €	365	8	12.205,60 €

➤ Ingresos estimados de la cafetería del Centro Deportivo de El Álamo:

CONDICIONES DE PARTIDA

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DEL CENTRO DEPORTIVO

Horario de apertura		Días de apertura	
<i>Lunes a domingo</i>	09:30 - 14:30 h 16:30 - 21:30 h	Días de lunes a viernes	261
		Sábados, domingos y festivos	104
		Total	365

Horas y días de apertura	Horas diarias	Días
<i>Lunes a viernes</i>	10	261
<i>Sábados, domingos y festivos</i>	10	104

Afluencia L-V



Aforo máximo: 26 Superficie: 387 m²
Estimación variación de
afluencia

Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios
09:30 - 10:30	50%	13	16:30 - 17:30	55%	14
10:30 - 11:30	55%	14	17:30 - 18:30	50%	13
11:30 - 12:30	55%	14	18:30 - 19:30	55%	14
12:30 - 13:30	50%	13	19:30 - 20:30	50%	13
13:30 - 14:30	55%	14	20:30 - 21:30	50%	13
	Afluencia media:	14			
	Afluencia horario desayuno/merienda:	14			
	Afluencia en horario almuerzo/cena:	13			

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES (L-V)

**GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DEL CENTRO DEPORTIVO**

Concepto	Cantidad	Precio	Importe total
Desayunos/meriendas			
Tostadas	5	4,10 €	20,51 €
Pan/mollete	4	1,81 €	7,22 €
Sándwiches	5	1,81 €	9,03 €
Huevos/tortilla	2	6,84 €	13,69 €
Yogurt	3	4,28 €	12,83 €
Croissant	5	2,38 €	11,88 €
Dulcería	8	2,30 €	18,40 €
Almuerzos/cenas			
Platos para compartir	5	11,81 €	59,03 €
Pescados y productos de mar	3	15,21 €	45,62 €
Carnes	7	17,95 €	125,67 €
Arroces	3	13,21 €	39,63 €
Pastas	5	8,55 €	42,77 €
Ensaladas	5	12,47 €	62,37 €
Platos vegetarianos	3	10,21 €	30,64 €
Postres			
Tartas, coulant, flan, brownie, ...	8	4,38 €	35,00 €
Bebidas			
Tés	5	1,90 €	9,50 €
Cafés	6	2,29 €	13,76 €
Zumos y batidos naturales	3	3,79 €	11,36 €
Agua mineral	3	2,09 €	6,27 €



Agua mineral con gas	2	2,57 €	5,13 €
Refrescos	4	2,57 €	10,26 €
Copa de vino	1	2,65 €	2,65 €
Cerveza	5	2,61 €	13,07 €
Total ventas diarias:			606,29 €

Previsión de ventas anuales del restaurante-cafetería Edificio Usos Profesionales:

Concepto	Importe diario	Días/año	Importe anual
Ingresos cafetería	606,29 €	261	158.241,69 €
Total ventas anuales:			158.241,69 €

Afluencia sábados, domingos y festivos

Aforo máximo: 26 Superficie: 387 m²
 Estimación variación de afluencia

Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios
09:30 - 10:30	55%	14	16:30 - 17:30	55%	14
10:30 - 11:30	50%	13	17:30 - 18:30	50%	13
11:30 - 12:30	60%	15	18:30 - 19:30	55%	14



12:30 - 13:30	55%	14	19:30 - 20:30	60%	15
13:30 - 14:30	50%	13	20:30 - 21:30	50%	13
Afluencia media:		14			
Afluencia horario desayuno/merienda:		14			
Afluencia en horario almuerzo/cena:		14			

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES (sábados, domingos y festivos)

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DEL CENTRO DEPORTIVO

Concepto	Cantidad	Precio	Importe total
Desayunos/meriendas			
Tostadas	5	4,10 €	20,51 €
Pan/mollete	4	1,81 €	7,22 €



Sándwiches	5	1,81 €	9,03 €
Huevos/tortilla	2	6,84 €	13,69 €
Yogurt	3	4,28 €	12,83 €
Croissant	5	2,38 €	11,88 €
Dulcería	8	2,30 €	18,40 €
Almuerzos/cenas			
Platos para compartir	6	11,81 €	70,84 €
Pescados y productos de mar	3	15,21 €	45,62 €
Carnes	7	17,95 €	125,67 €
Arroces	3	13,21 €	39,63 €
Pastas	5	8,55 €	42,77 €
Ensaladas	6	12,47 €	74,85 €
Platos vegetarianos	3	10,21 €	30,64 €
Postres			
Tartas, coulant, flan, brownie, ...	8	4,38 €	35,00 €
Bebidas			
Tés	5	1,90 €	9,50 €
Cafés	6	2,29 €	13,76 €
Zumos y batidos naturales	3	3,79 €	11,36 €
Agua mineral	3	2,09 €	6,27 €
Agua mineral con gas	2	2,57 €	5,13 €
Refrescos	4	2,57 €	10,26 €
Copa de vino	1	2,65 €	2,65 €
Cerveza	5	2,61 €	13,07 €
Total ventas diarias:			630,58 €



Previsión de ventas anuales del restaurante-cafetería Edificio Usos Profesionales:

Concepto	Importe diario	Días/año	Importe anual
Ingresos cafetería	630,58 €	104	65.580,32 €
Total ventas anuales:			65.580,32 €

TOTAL INGRESOS ANUALES: 223.822,01 €



5.5. INVERSIONES PREVISTAS

Se prevé la realización de una inversión inicial necesaria para garantizar un entorno moderno, seguro y atractivo para los usuarios, así como para mejorar la funcionalidad y calidad de las instalaciones. Se entiende como inversiones obligatorias las de mejora de las instalaciones eléctricas, nave desmontable con la climatización de la misma y la reparación de la piscina climatizada. El resto de las inversiones se han contemplado en el presente estudio y serán objeto de valoración en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
ACONDICIONAMIENTO PISTAS DE PÁDEL	800.000,00 €
Acondicionamiento de las Existentes y Construcción de Nuevas Pistas de Pádel	800.000,00 €
MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS	14.974,73 €
Mejora de las instalaciones eléctricas	14.974,73 €
NAVE DESMONTABLE (38x36x8m)	300.000,00 €
Instalación para la práctica de Gimnasia Rítmica a nivel de Alta Competición con unas dimensiones de 20x40x10	300.000,00 €
REPARACIÓN PISCINA CLIMATIZADA	27.751,45 €
CAPÍTULO 1. CLIMATIZADORA Y RECUPERADORA DE CALOR	5.982,13 €
CAPÍTULO 2. SALA DE CALDERAS	3.293,72 €
CAPÍTULO 3. DEPURADORA PISCINA	3.012,22 €
CAPÍTULO 4. ZONA DEPÓSITOS ACS Y PRODUCCIÓN DE CALOR BAJO PISCINA	15.463,38 €
EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES DEPORTIVO DE 1.200 M2	540.000,00 €
Instalación / construcción de edificio compuesto por 1200 m2	412.000,00 €
Suministro e instalación de Máquinas/Mobiliario	108.000,00 €
Suministro e instalación equipo climatización	20.000,00 €
TOTAL INVERSIÓN	1.682.726,18 €



GASTOS ADMINISTRATIVOS		109.377,20 €
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	2,00%	33.654,52 €
2. Tasa de Tramitación Administrativa.	1,50%	25.240,89 €
3. ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras).	3,00%	50.481,79 €
TOTAL GASTOS C. Y 1º E.		109.377,20 €

TOTAL INVERSIÓN + GASTOS C. Y 1º E.	1.792.103,38 €
--	-----------------------

La cuantía destinada a los gastos administrativos se contempla en el primer año de ejecución del contrato.

5.6. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES

Los elementos que integran este futuro activo fijo de la explotación padecen una depreciación anual debida a su utilización física, a la acción del progreso económico o al simple paso del tiempo.

Para la valoración de este proceso de depreciación anual, el cálculo para la estimación de la amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta, por un lado, la utilización del método de amortización lineal, la tabla oficial de coeficientes anuales de amortización, se prevé la amortización de las inversiones iniciales (las de obligado cumplimiento y las opcionales que serán valorables) para la explotación del centro deportivo. Para ello se considera la posibilidad de recurrir a fuentes externas de financiamiento, como préstamos bancarios, líneas de crédito u otras formas de financiamiento comercial.

En este sentido dado que no se permite la amortización de una inversión en un período superior al de su explotación, el coeficiente aplicado es del 4%.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN			
Elemento	Importe	Coeficiente	Año 1 a 25
ACONDICIONAMIENTO PISTAS DE PÁDEL	800.000,00 €	4,00%	32.000,00 €
MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS	14.974,73 €	4,00%	598,99 €



NAVE DESMONTABLE (38x36x8m)	300.000,00 €	4,00%	12.000,00 €
REPARACIÓN PISCINA CLIMATIZADA	27.751,45 €	4,00%	1.110,06 €
EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES DEPORTIVO DE 1.200 M2	540.000,00 €	4,00%	21.600,00 €
Totales	1.682.726,18 €		67.309,05 €

TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN 67.309,05 €

ACLARACIÓN: Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

5.7. FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

Los gastos financieros que afectan al programa económico se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.682.726,18 €	0,00 €
1	131.634,15 €	100.963,57 €	30.670,58 €	1.652.055,60 €	30.670,58 €
2	131.634,15 €	99.123,34 €	32.510,81 €	1.619.544,79 €	63.181,39 €
3	131.634,15 €	97.172,69 €	34.461,46 €	1.585.083,33 €	97.642,85 €
4	131.634,15 €	95.105,00 €	36.529,15 €	1.548.554,19 €	134.171,99 €
5	131.634,15 €	92.913,25 €	38.720,90 €	1.509.833,29 €	172.892,89 €
6	131.634,15 €	90.590,00 €	41.044,15 €	1.468.789,14 €	213.937,04 €
7	131.634,15 €	88.127,35 €	43.506,80 €	1.425.282,35 €	257.443,83 €
8	131.634,15 €	85.516,94 €	46.117,21 €	1.379.165,14 €	303.561,04 €
9	131.634,15 €	82.749,91 €	48.884,24 €	1.330.280,90 €	352.445,28 €
10	131.634,15 €	79.816,85 €	51.817,29 €	1.278.463,61 €	404.262,57 €
11	131.634,15 €	76.707,82 €	54.926,33 €	1.223.537,28 €	459.188,90 €
12	131.634,15 €	73.412,24 €	58.221,91 €	1.165.315,37 €	517.410,81 €
13	131.634,15 €	69.918,92 €	61.715,22 €	1.103.600,14 €	579.126,04 €
14	131.634,15 €	66.216,01 €	65.418,14 €	1.038.182,01 €	644.544,17 €
15	131.634,15 €	62.290,92 €	69.343,23 €	968.838,78 €	713.887,40 €
16	131.634,15 €	58.130,33 €	73.503,82 €	895.334,96 €	787.391,22 €
17	131.634,15 €	53.720,10 €	77.914,05 €	817.420,91 €	865.305,27 €
18	131.634,15 €	49.045,25 €	82.588,89 €	734.832,02 €	947.894,16 €
19	131.634,15 €	44.089,92 €	87.544,23 €	647.287,79 €	1.035.438,39 €
20	131.634,15 €	38.837,27 €	92.796,88 €	554.490,91 €	1.128.235,27 €
21	131.634,15 €	33.269,45 €	98.364,69 €	456.126,22 €	1.226.599,96 €



22	131.634,15 €	27.367,57 €	104.266,57 €	351.859,65 €	1.330.866,53 €
23	131.634,15 €	21.111,58 €	110.522,57 €	241.337,08 €	1.441.389,10 €
24	131.634,15 €	14.480,22 €	117.153,92 €	124.183,16 €	1.558.543,02 €
25	131.634,15 €	7.450,99 €	124.183,16 €	0,00 €	1.682.726,18 €

TOTAL INTERESES 1.504.447,67 €

MEDIA ANUAL 60.177,91 €

5.8. ESTRUCTURA DE GASTOS

A lo largo de este epígrafe se establece, según condiciones previstas para la explotación del servicio, todos los conceptos de gasto en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa.

Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere al apartado de costes de personal.

Cálculo de costes del personal:

En este apartado, se establecen las bases consideradas para el cálculo del coste del personal necesario, atendiendo a las siguientes necesidades horarias según la categoría profesional:

CÁLCULO HORAS DÍA SEGÚN SEMANA DEL PERSONAL

FUNCIÓN	CAT. PROF.	Nº PERSONAS	HORARIO (L-V)	HORARIO (S-D)	HORAS/DÍA (L-V)	HORAS/DÍA (S-D)
Recepción	Recepcionista	1	09:30 - 14:30 h	09:30 - 14:30 h	5	5
	Recepcionista	1	16:30 - 21:30 h	16:30 - 21:30 h	5	5
TOTAL HORAS/DÍA					10	10
Piscina verano (15 junio - 7 septiembre)	Instructor/a Piscina	1	10:00 - 15:00	10:00 - 15:00	5	5
		1	15:00 - 20:30	15:00 - 20:30	5,5	5,5
TOTAL HORAS/DÍA					10,5	10,5
Piscina invierno (resto del año)	Instructor/a Piscina	1	09:30 - 14:30	CERRADO	5	0
		2	16:30 - 21:30 h	CERRADO	10	0
TOTAL HORAS/DÍA					15	0
Instalaciones de raqueta	Instructor/a	1	17:00 - 22:00	-	5	0



ESTUDIO DE VIABILIDAD

Mantenimiento y jardinería	Operario/a mantenimiento	1	09:30 - 14:30 h	TOTAL HORAS/DÍA	5	0
				-	5	0
Cafetería	Cocinero/a	1	09:30 - 14:30 h	TOTAL HORAS/DÍA	5	0
				09:30 - 14:30 h	5	5
	Cocinero/a	1	16:30 - 21:30 h	16:30 - 21:30 h	5	5
				TOTAL HORAS/DÍA	10	10
	Camarero/a	1	09:30 - 14:30 h	09:30 - 14:30 h	5	5
				Camarero/a	1	16:30 - 21:30 h
TOTAL HORAS/DÍA	10	10				
Limpieza	Limpiador/a	1	HORARIO (L-V) 07:30 - 10:30	HORARIO (S*) 07:30 - 10:30	HORAS/DÍA (L-V) 3	HORAS/DÍA (S*) 3
				15:30 - 17:30	15:30 - 17:30	2
			TOTAL HORAS/DÍA	5	5	

* En este caso no se prevé el trabajo los domingos.

CÁLCULO HORAS ANUALES DEL PERSONAL

FUNCIÓN	CAT. PROF.	HORAS/DÍA (L-V)	DÍAS/AÑO (L-V)	HORAS/AÑO (L-V)	HORAS/DÍA (S-D)	DÍAS/AÑO (S-D)	HORAS/AÑO (S-D)
Recepción	Recepcionista	10	252	2.520	10	102	1.020
Piscina verano	Instructor/a Piscina	10,5	58	609	10,5	24	252
	Instructor/a Piscina	15	194	2.910	0	0	0
Piscina invierno	Instructor/a Piscina	5	252	1.260	0	0	0
Instalaciones de raqueta	Instructor/a	5	252	1.260	0	0	0
Mantenimiento y jardinería	Operario/a mantenimiento	5	252	1.260	0	0	0
	Cocinero/a	10	252	2.520	10	102	1.020
Cafetería	Camarero/a	10	252	2.520	10	102	1.020
				HORAS/AÑO (L-V)	HORAS/DÍA (S)	DÍAS/AÑO (S)	HORAS/AÑO (S)
Limpieza	Limpiador/a	5	252	1.260	5	50	250
TOTAL HORAS/AÑO				14.859			3.562



HORAS DE SERVICIO		
CAT. PROF.	HORAS/AÑO (L-V)	HORAS/AÑO (S-D)
Recepcionista	2.520	1.020
Instructor/a Piscina	3.519	252
Instructor/a	1.260	0
Operario/a mantenimiento	1.260	0
Cocinero/a	2.520	1.020
Camarero/a	2.520	1.020
Limpiador/a	1.260	250
TOTAL HORAS/AÑO	14.859	3.562

De los convenios colectivos de aplicación se extrae la información y datos necesarios para el cómputo de los salarios del personal. En las siguientes tablas se muestra el cálculo del personal equivalente necesario para la prestación de los servicios:

PERSONAL EQUIVALENTE			
CATEGORÍA PROFESIONAL	HORAS DE SERVICIO	HORAS POR CONVENIO	PERSONAL EQUIVALENTE
Recepcionista	3.540	1.752	2,02
Instructor/a Piscina	3.771	1.752	2,15
Instructor/a	1.260	1.752	0,72
Operario/a mantenimiento	1.260	1.752	0,72
Limpiador/a	1.510	1.752	0,86
TOTAL PERSONAL EQUIVALENTE:			6,47

PERSONAL EQUIVALENTE CAFETERÍA			
CATEGORÍA PROFESIONAL	HORAS DE SERVICIO	HORAS POR CONVENIO	PERSONAL EQUIVALENTE
Cocinero/a	3.540	1.800	1,97
Camarero/a	3.540	1.800	1,97
TOTAL PERSONAL EQUIVALENTE:			3,94



Con esta información podemos calcular el coste de los recursos humanos necesarios para la realización del servicio:

Año 1

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base			33,48%		4,7%	
2,02	Recepcionista	1.118,12 €	13.417,44 €	2.236,24 €	635,10 €	16.288,78 €	5.453,48 €	21.742,26 €	1.021,89 €	45.996,06 €
2,15	Instructor/a Piscina	1.173,20 €	14.078,40 €	2.346,40 €	635,10 €	17.059,90 €	5.711,65 €	22.771,55 €	1.070,26 €	51.317,06 €
0,72	Instructor/a	1.145,66 €	13.747,92 €	2.291,32 €	635,10 €	16.674,34 €	5.582,57 €	22.256,91 €	1.046,07 €	16.759,00 €
0,72	Operario/a mantenimiento	1.173,20 €	14.078,40 €	2.346,40 €	635,10 €	17.059,90 €	5.711,65 €	22.771,55 €	1.070,26 €	17.146,51 €
0,86	Limpiador/a	1.118,12 €	13.417,44 €	2.236,24 €	635,10 €	16.288,78 €	5.453,48 €	21.742,26 €	1.021,89 €	19.619,79 €

TOTAL 150.838,41 €



RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO CENTRO DEPORTIVO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL	
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base				31,98%		4,7%	
1,97	Cocinero/a	1.149,61 €	13.795,36 €	2.299,23 €	629,37 €	1.926,23 €	18.650,19 €	5.964,33 €	24.614,52 €	1.156,88 €	50.683,76 €
1,97	Camarero/a	1.052,58 €	12.631,00 €	2.105,17 €	629,37 €	1.926,23 €	17.291,76 €	5.529,91 €	22.821,67 €	1.072,62 €	46.992,10 €

TOTAL 97.675,86 €

Año 2:

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base			33,57%		4,7%	
2,02	Recepcionista	1.162,85 €	13.954,20 €	2.325,70 €	657,00 €	16.936,90 €	5.670,47 €	22.607,37 €	1.062,55 €	47.826,21 €
2,15	Instructor/a Piscina	1.220,13 €	14.641,56 €	2.440,26 €	657,00 €	17.738,82 €	5.938,96 €	23.677,78 €	1.112,86 €	53.359,29 €
0,72	Instructor/a	1.191,49 €	14.297,88 €	2.382,98 €	657,00 €	17.337,86 €	5.804,72 €	23.142,58 €	1.087,70 €	17.425,88 €



0,72	Operario/a mantenimiento	1.220,13 €	14.641,56 €	2.440,26 €	657,00 €	17.738,82 €	5.938,96 €	23.677,78 €	1.112,86 €	17.828,88 €
0,86	Limpiador/a	1.162,85 €	13.954,20 €	2.325,70 €	657,00 €	16.936,90 €	5.670,47 €	22.607,37 €	1.062,55 €	20.400,45 €

TOTAL 156.840,71 €

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO CENTRO DEPORTIVO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL									TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base				32,07%		4,7%	
1,97	Cocinero/a	1.195,60 €	14.347,18 €	2.391,20 €	654,54 €	2.003,28 €	19.396,20 €	6.202,90 €	25.599,10 €	1.203,16 €	52.711,11 €
1,97	Camarero/a	1.094,69 €	13.136,24 €	2.189,37 €	654,54 €	2.003,28 €	17.983,43 €	5.751,10 €	23.734,54 €	1.115,52 €	48.871,78 €

TOTAL 101.582,90 €



Año 3

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base			33,65%		4,7%	
2,02	Recepcionista	1.199,48 €	14.393,76 €	2.398,96 €	677,70 €	17.470,42 €	5.849,10 €	23.319,52 €	1.096,02 €	49.332,76 €
2,15	Instructor/a Piscina	1.258,56 €	15.102,72 €	2.517,12 €	677,70 €	18.297,54 €	6.126,02 €	24.423,56 €	1.147,91 €	55.039,95 €
0,72	Instructor/a	1.229,02 €	14.748,24 €	2.458,04 €	677,70 €	17.883,98 €	5.987,56 €	23.871,54 €	1.121,96 €	17.974,78 €
0,72	Operario/a mantenimiento	1.258,56 €	15.102,72 €	2.517,12 €	677,70 €	18.297,54 €	6.126,02 €	24.423,56 €	1.147,91 €	18.390,44 €
0,86	Limpiador/a	1.199,48 €	14.393,76 €	2.398,96 €	677,70 €	17.470,42 €	5.849,10 €	23.319,52 €	1.096,02 €	21.043,07 €

TOTAL 161.780,99 €



RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO CENTRO DEPORTIVO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL									TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base				32,15%		4,7%	
1,97	Cocinero/a	1.219,51 €	14.634,12 €	2.439,02 €	667,64 €	2.043,35 €	19.784,12 €	6.326,96 €	26.111,09 €	1.227,22 €	53.765,34 €
1,97	Camarero/a	1.116,58 €	13.398,96 €	2.233,16 €	667,64 €	2.043,35 €	18.343,10 €	5.866,12 €	24.209,23 €	1.137,83 €	49.849,22 €

TOTAL 103.614,56 €

Año 4:

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base			33,65%		4,7%	
2,02	Recepcionista	1.199,48 €	14.393,76 €	2.398,96 €	677,70 €	17.470,42 €	5.849,10 €	23.319,52 €	1.096,02 €	49.332,76 €



2,15	Instructor/a Piscina	1.258,56 €	15.102,72 €	2.517,12 €	677,70 €	18.297,54 €	6.126,02 €	24.423,56 €	1.147,91 €	55.039,95 €
0,72	Instructor/a	1.229,02 €	14.748,24 €	2.458,04 €	677,70 €	17.883,98 €	5.987,56 €	23.871,54 €	1.121,96 €	17.974,78 €
0,72	Operario/a mantenimiento	1.258,56 €	15.102,72 €	2.517,12 €	677,70 €	18.297,54 €	6.126,02 €	24.423,56 €	1.147,91 €	18.390,44 €
0,86	Limpiador/a	1.199,48 €	14.393,76 €	2.398,96 €	677,70 €	17.470,42 €	5.849,10 €	23.319,52 €	1.096,02 €	21.043,07 €

TOTAL 161.780,99 €

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO CENTRO DEPORTIVO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL									TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base				32,23%		4,7%	
1,97	Cocinero/a	1.243,90 €	14.926,80 €	2.487,80 €	680,99 €	2.084,21 €	20.179,81 €	6.453,50 €	26.633,31 €	1.251,77 €	54.840,64 €
1,97	Camarero/a	1.138,91 €	13.666,94 €	2.277,82 €	680,99 €	2.084,21 €	18.709,97 €	5.983,45 €	24.693,41 €	1.160,59 €	50.846,21 €

TOTAL 105.686,85 €



Año 5

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base			33,82%		4,7%	
2,02	Recepcionista	1.276,23 €	15.314,76 €	2.552,46 €	721,07 €	18.588,29 €	6.223,36 €	24.811,65 €	1.166,15 €	52.489,38 €
2,15	Instructor/a Piscina	1.339,09 €	16.069,08 €	2.678,18 €	721,07 €	19.468,33 €	6.518,00 €	25.986,33 €	1.221,36 €	58.561,75 €
0,72	Instructor/a	1.307,66 €	15.691,92 €	2.615,32 €	721,07 €	19.028,31 €	6.370,68 €	25.398,99 €	1.193,75 €	19.124,92 €
0,72	Operario/a mantenimiento	1.339,09 €	16.069,08 €	2.678,18 €	721,07 €	19.468,33 €	6.518,00 €	25.986,33 €	1.221,36 €	19.567,17 €
0,86	Limpiador/a	1.276,23 €	15.314,76 €	2.552,46 €	721,07 €	18.588,29 €	6.223,36 €	24.811,65 €	1.166,15 €	22.389,54 €

TOTAL 172.132,76 €



RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO CENTRO DEPORTIVO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL									TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base				32,32%		4,7%	
1,97	Cocinero/a	1.268,78 €	15.225,34 €	2.537,56 €	694,61 €	2.125,90 €	20.583,40 €	6.582,57 €	27.165,97 €	1.276,80 €	55.937,45 €
1,97	Camarero/a	1.161,69 €	13.940,28 €	2.323,38 €	694,61 €	2.125,90 €	19.084,16 €	6.103,12 €	25.187,28 €	1.183,80 €	51.863,13 €

TOTAL 107.800,58 €

Año 6

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual	x2 Salario base			33,90%		4,7%	



2,02	Recepcionista	1.316,43 €	15.797,16 €	2.632,86 €	743,78 €	19.173,80 €	6.419,39 €	25.593,19 €	1.202,88 €	54.142,74 €
2,15	Instructor/a Piscina	1.381,27 €	16.575,24 €	2.762,54 €	743,78 €	20.081,56 €	6.723,31 €	26.804,87 €	1.259,83 €	60.406,37 €
0,72	Instructor/a	1.348,85 €	16.186,20 €	2.697,70 €	743,78 €	19.627,68 €	6.571,35 €	26.199,03 €	1.231,35 €	19.727,33 €
0,72	Operario/a mantenimiento	1.381,27 €	16.575,24 €	2.762,54 €	743,78 €	20.081,56 €	6.723,31 €	26.804,87 €	1.259,83 €	20.183,51 €
0,86	Limpiador/a	1.316,43 €	15.797,16 €	2.632,86 €	743,78 €	19.173,80 €	6.419,39 €	25.593,19 €	1.202,88 €	23.094,78 €

TOTAL 177.554,74 €

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO CENTRO DEPORTIVO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL									TOTAL
		Salario Base		Gratificaciones extraordinarias x2 Salario base	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social 32,40%	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 4,7%	
		Mensual	Anual								
1,97	Cocinero/a	1.294,15 €	15.529,85 €	2.588,31 €	708,50 €	2.168,42 €	20.995,07 €	6.714,22 €	27.709,29 €	1.302,34 €	57.056,20 €
1,97	Camarero/a	1.184,92 €	14.219,08 €	2.369,85 €	708,50 €	2.168,42 €	19.465,85 €	6.225,18 €	25.691,03 €	1.207,48 €	52.900,39 €

TOTAL 109.956,60 €



Para el resto de las anualidades se considera la actualización salarial en el flujo económico del contrato no variando el porcentaje de seguridad social aplicable.



Gastos de explotación:

Los gastos de explotación comprenden los gastos necesarios para realizar las prestaciones objeto del contrato.

Se han desagregado en diferentes capítulos los gastos en los que incurrirá la empresa adjudicataria para el desarrollo de los diferentes servicios, proveyéndose los siguientes:

- Gastos de aprovisionamientos, que comprende todas aquellas compras generales para una correcta gestión de las actividades y de las instalaciones, derivados de la actividad ordinaria de los servicios en cuestión, y los gastos relacionados con el mantenimiento y conservación de las instalaciones en buen estado de uso y limpieza.
- Gastos por servicios exteriores: incluye todos los gastos necesarios para la óptima prestación de los servicios principales, cuyos servicios son realizados por personal externo y ajeno a la adjudicataria, como son gastos por reparaciones y conservación específicas de las instalaciones, mantenimientos específicos, técnicos-legales de las mismas, tratamientos y controles, etc., así como los gastos identificados con la energía eléctrica, combustibles, agua potable, telefonía, etc.
- Tributos: incluye todos aquellos gastos relativos a impuestos, tasas, etc., que tenga el concesionario por el uso y explotación de las instalaciones y por la realización de los servicios deportivos.

Dichas partidas se imputan desde el inicio del contrato, coincidiendo con el comienzo de la explotación de la actividad, siendo las siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

1. APROVISIONAMIENTOS.	50.917,66 €
Generales	24.517,66 €
Aprovisionamiento cafetería	20.779,42 €
Material deportivo varios (raquetas, pelotas, de piscina...)	1.728,00 €
Material fungible de oficina.	576,00 €
Material para botiquín.	528,00 €
Uniformes y EPI's para el personal	906,24 €
Limpieza y Mantenimiento general.	26.400,00 €
Productos para la limpieza.	6.240,00 €
Productos químicos para tratamiento del agua.	8.160,00 €



Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	2.400,00 €
Materiales para el mantenimiento de la piscina.	6.240,00 €
Materiales para el sistema del control de accesos (tarjetas, etc.)	3.360,00 €

2. SERVICIOS EXTERIORES. 87.667,20 €**Reparación y conservación. 14.400,00 €**

Mantenimiento de instalaciones de contraincendios (extintores, depósito, etc.)	4.032,00 €
Mantenimiento del sistema informático.	2.304,00 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	2.880,00 €
Mantenimiento del sistema de control de protección de datos.	5.184,00 €

Servicios de profesionales independientes. 12.096,00 €

Análíticas y control físico-químico y microbiológico del agua.	2.880,00 €
Control de Legionella.	3.110,40 €
Desratización y control de plagas.	1.728,00 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	2.880,00 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	1.497,60 €

Primas de seguros 2.880,00 €**Servicios bancarios y similares. 806,40 €**

Comisiones, etc.	806,40 €
------------------	----------

Publicidad, propaganda y r.públicas. 3.916,80 €**Suministros. 53.568,00 €**

Electricidad.	25.344,00 €
Agua.	17.280,00 €
Combustibles (gasoil, gas)	8.640,00 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	2.304,00 €

3. TRIBUTOS 7.125,07 €

IBI (parte proporcional al complejo deportivo)	6.721,87 €
Tasas locales	403,20 €

TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3) 145.709,93 €

**PROVISIONES ANUALES CAFETERÍA**

Concepto	Importe diario	Importe semanal	Importe mensual	Importe anual
Provisiones necesarias para la Cafetería	61,84 €	432,90 €	1.731,62 €	20.779,42 €
TOTAL GASTO ANUAL POR PROVISIONES DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA:				20.779,42 €

6. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO

Las instalaciones deportivas se ubican en parcela de titularidad municipal ubicada en núcleo urbano consolidado. Al tratarse de unas instalaciones ya construidas cuya adecuación a normativa, y reforma se propone, se estará a la normativa urbanística (uso, tipología, volumetría y edificabilidad) contenida en el PGOU municipal que los licitantes pueden consultar en la página web municipal para confeccionar los correspondientes proyectos con los que concurren a la licitación.

7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL/ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS

En virtud del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la cual especifica en sus respectivos anexos los proyectos que deben ser sometidos a evaluación ambiental, así como toda aquella normativa autonómica aplicable en esta materia, no tipifican la actuación propuesta como proyecto sometido a evaluación ambiental.

7.1. ANÁLISIS SOBRE EL IMPACTO AMBIENTAL

Las actividades que hay que realizar para la explotación del objeto del contrato es responsable de ciertos impactos sociales y ambientales como: contaminación atmosférica, ruido, accidentes, congestión y dependencia energética, entre otros.

Entre los impactos medioambientales destacables que originarían la explotación de los servicios, dado que se utilizan equipos como calderas, grupos electrógenos, etc., son los siguientes:

- Emisión de gases de efecto invernadero.



Se trata de una consecuencia directa e inevitable del consumo de combustibles fósiles (gasolina, gasóleo, gas natural). El principal gas de efecto invernadero es el dióxido de carbono, CO₂.

El efecto invernadero se debe a la presencia en la atmósfera de ciertas sustancias contaminantes derivadas, principalmente, de la combustión. Estas sustancias impiden la evacuación al espacio de parte del calor emitido por el planeta una vez que se ha calentado éste por la radiación solar. La principal consecuencia de este hecho es el incremento de la temperatura media del planeta, lo que se conoce como calentamiento global o efecto invernadero y las consiguientes alteraciones meteorológicas (cambio climático) y sus consecuencias sobre los ecosistemas, incluidos los ecosistemas humanos.

➤ Consumo de combustibles fósiles.

El consumo de combustible que, de acuerdo con el modelo energético actual, se basa en la práctica totalidad en derivados del petróleo (gasolina, gasóleo), recurso natural limitado. Este consumo es el origen principal de las emisiones a la atmósfera del sector, con otros efectos negativos sobre el medio ambiente.

Por otra parte, el centro también consume energía en sus instalaciones para el calentamiento del agua, la calefacción o climatización, el consumo eléctrico de máquinas y equipos, etc.

➤ Agua.

El consumo de agua también supone un impacto ambiental al tratarse de un bien escaso.

En este tipo de centros, el agua se destinará, por lo general, a consumo humano, a consumo higiénico-sanitario, al agua de las piscinas y a consumo para lavado de equipamiento e instalaciones.

➤ Generación de residuos.

Las operaciones de hostelería, reparación y mantenimiento de maquinaria y de las instalaciones generan importantes cantidades de residuos de distinta naturaleza (peligrosos, urbanos y especiales).

Entre los residuos peligrosos destacan: filtros de combustible, aceites usados, detergentes, refrigerantes, etc.



En los residuos no peligrosos destacan los plásticos, gomas, vidrio, etc., y finalmente, los residuos especiales como son equipamientos fuera de uso, fluorescentes, depósitos, etc.

- Vertidos contaminantes a la red de saneamiento, al cauce o al suelo:

Entre las consecuencias medioambientales de la actividad que utilizan equipos y maquinaria como la de este centro, se encuentra el derrame accidental de sustancias químicas contaminantes y el vertido de aguas contaminadas. Estos derrames y vertidos líquidos deben ser gestionados correctamente con el fin de evitar consecuencias negativas sobre el medio.

- Generación de ruido.

El funcionamiento de alguno de los equipos y el ruido producido por gran cantidad de personas y la música utilizada, puede generar altos índices de ruido, lo que puede causar trastornos a los usuarios, visitantes y trabajadores de los centros, con la consecuencia de pérdidas de productividad y rendimiento en la población afectada.

7.2. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS

Las medidas correctoras y protectoras necesarias en la gestión medioambiental de la actividad más apropiadas para cumplir con la normativa ambiental y también reducir el impacto ambiental y mejorar su rendimiento, son las que se definen a continuación:

- Separación de los residuos peligrosos de los no peligrosos. Los residuos peligrosos deben ser depositados en recipientes adecuados estancos y correctamente etiquetados, finalmente deben ser transportados y tratados por gestores autorizados.
- Para evitar emisiones a la atmósfera de gases se debe cumplir con una serie de requisitos:
 - Las calderas de calefacción, grupos electrógenos, maquinaria de calentamiento de piscinas, etc., de las instalaciones fijas deben tener un control y mantenimiento de la instalación.
 - Respecto a sustancias utilizadas como refrigerantes de aires acondicionados y como halones contra incendios, está prohibido el uso de clorofluorocarburos, otros clorofluorocarburos totalmente halogenados, los halones, el tetracloruro de carbono, el 1,1,1-tricloroetano, el bromuro de metilo, los hidrobromofluorocarburos, los hidroclorofluorocarburos.



- Actuaciones para reducir gases de efecto invernadero y para fomentar el desarrollo y utilización de combustibles alternativos y de maquinaria de bajo consumo.
- Incremento del nivel de calidad de vida y bienestar de los ciudadanos mediante la protección de la salud y la mejora de la calidad del aire y del ruido.
- Análisis del estado y evolución del medio ambiente. Uso de indicadores adecuados para cada sector mediante un método común.
- Implantación de medidas para mejorar el respeto de la normativa medioambiental vigente y fomento del buen comportamiento medioambiental entre empresas.
- Uso de Planes y Programas públicos y de las Evaluaciones de Impacto Ambiental de proyectos específicos de cara a prevenir impactos de futuras actuaciones.

Durante la explotación del servicio de las distintas instalaciones se deberán plantear medidas encaminadas a mejorar el cuidado medioambiental durante su explotación, tales como:

- Ahorro en el consumo de energía.
- Ahorro y optimización en el consumo, reutilización y reciclaje de materiales.
- Minimización en la generación de residuos y óptima gestión de los mismos.
- Ahorro y optimización en el consumo de agua.

En la fase de explotación y mantenimiento de las instalaciones deben hacerse un buen uso de sus dependencias, procurando en la medida de lo posible responder a los requerimientos medioambientales que se exponen a continuación:

Residuos.

Se deberá implantar un sistema eficaz de reducción y clasificación de residuos. Se dotará al centro deportivo de espacios reservados para contenedores, que albergarán de forma separativa los distintos tipos de residuos, con el fin de garantizar su reutilización y/o reciclaje.

Consumo energético de las instalaciones.

Dado que se considera que durante el ciclo de vida de las instalaciones proyectadas se consumirá una importante cantidad de energía, los objetivos básicos que se han de perseguir durante la explotación del centro deportivo son:

- Disminución de las necesidades energéticas.
- Incremento de la eficiencia energética de los equipos y sistemas.



- Recuperación de energía residual de otros equipos y sistemas.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

La solución técnica empleada a los meros efectos de justificar las variables de la licitación, desprovista de todo valor contractual habida cuenta que corresponde a los licitadores asumir las instalaciones en el estado en que se encuentra, parte de un criterio de optimización, así como la consecución del objetivo de eficiencia en la gestión del servicio.

Por otro lado, al carecer la administración local en la actualidad, de la disponibilidad de medios materiales para su equipamiento, y personales para su explotación, se opta por la forma de gestión indirecta, por considerarla adecuada a los fines previstos y favorable a los intereses económicos del Ayuntamiento de El Álamo, entendiendo que aportará eficiencia a la gestión del servicio, en beneficio de sus usuarios/as, procurando un buen nivel de coordinación con la gestión municipal, buscando criterios que vengán a simplificar y mejorar los servicios que los ciudadanos demandan del polideportivo en su totalidad.

9. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA GESTIÓN INTEGRAL DEL SERVICIO

La gestión integral del servicio implica la asunción del riesgo tecnológico u operativo, pues el concesionario asume el riesgo del progreso o del incremento continuo de herramientas, aplicaciones y avances que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología, así como los riesgos comentados con anterioridad, en el presente estudio.

10. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA CONCESIÓN DE SERVICIO

El Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, es la norma legal por la que se determina el cuerpo básico de garantías y responsabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo, en el marco de una política coherente, coordinada y eficaz.



De acuerdo con el artículo 6 de dicha Ley, serán las normas reglamentarias las que fijarán y concretarán los aspectos más técnicos de las medidas preventivas, a través de normas mínimas que garanticen la adecuada protección de los trabajadores. Entre éstas se encuentran necesariamente las destinadas a garantizar la salud y la seguridad en las obras de construcción.

Si en las inversiones que deben realizarse en la concesión del servicio se encontrasen algunas de las condiciones contempladas en el artículo 4, estaremos en la obligación de elaborar un Estudio de Seguridad y Salud.

Artículo 4. Obligación del estudio de seguridad y salud o del estudio básico de seguridad y salud en las obras.

1. El promotor estará obligado a que en la fase de redacción del proyecto se elabore un estudio de seguridad y salud en los proyectos de obras en que se den alguno de los supuestos siguientes:

- a) Que el presupuesto de ejecución por contrata incluido en el proyecto sea igual o superior a 75 millones de pesetas.
- b) Que la duración estimada sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento a más de 20 trabajadores simultáneamente.
- c) Que el volumen de mano de obra estimada, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores en la obra, sea superior a 500.
- d) Las obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas.

2. En los proyectos de obras no incluidos en ninguno de los supuestos previstos en el apartado anterior, el promotor estará obligado a que en la fase de redacción del proyecto se elabore un estudio básico de seguridad y salud.

El Estudio de Seguridad y Salud debe cumplir lo indicado en el Artículo 5 del RD 1627/1997.

Artículo 5. Estudio de seguridad y salud.

El estudio de seguridad y salud a que se refiere el apartado 1 del artículo 4 será elaborado por el técnico competente designado por el promotor. Cuando deba existir un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra, le corresponderá a éste elaborar o hacer que se elabore, bajo su responsabilidad, dicho estudio.

3. El estudio contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:



a) Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir dichos riesgos y valorando su eficacia, en especial cuando se propongan medidas alternativas.

Asimismo, se incluirá la descripción de los servicios sanitarios y comunes de que deberá estar dotado el centro de trabajo de la obra, en función del número de trabajadores que vayan a utilizarlos.

En la elaboración de la memoria habrán de tenerse en cuenta las condiciones del entorno en que se realice la obra, así como la tipología y características de los materiales y elementos que hayan de utilizarse, determinación del proceso constructivo y orden de ejecución de los trabajos.

b) Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.

c) Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria, con expresión de las especificaciones técnicas necesarias.

d) Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.

e) Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

4. Dicho estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra, ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

5. El presupuesto para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud deberá cuantificar el conjunto de gastos previstos, tanto por lo que se refiere a la suma total como a la valoración unitaria de elementos, con referencia al cuadro de precios sobre



el que se calcula. Sólo podrán figurar partidas alzadas en los casos de elementos u operaciones de difícil previsión.

Las mediciones, calidades y valoración recogidas en el presupuesto del estudio de seguridad y salud podrán ser modificadas o sustituidas por alternativas propuestas por el contratista en el plan de seguridad y salud a que se refiere el artículo 7, previa justificación técnica debidamente motivada, siempre que ello no suponga disminución del importe total, ni de los niveles de protección contenidos en el estudio. A estos efectos, el presupuesto del estudio de seguridad y salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo.

No se incluirán en el presupuesto del estudio de seguridad y salud los costes exigidos por la correcta ejecución profesional de los trabajos, conforme a las normas reglamentarias en vigor y los criterios técnicos generalmente admitidos, emanados de organismos especializados.

6. El estudio de seguridad y salud a que se refieren los apartados anteriores deberá tener en cuenta, en su caso, cualquier tipo de actividad que se lleve a cabo en la obra, debiendo estar localizadas e identificadas las zonas en las que se presten trabajos incluidos en uno o varios de los apartados del anexo II, así como sus correspondientes medidas específicas.

7. En todo caso, en el estudio de seguridad y salud se contemplarán también las previsiones y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores

11. VALOR ACTUAL NETO, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL

La cuenta de explotación que se presenta a continuación recoge la evolución de los gastos e ingresos del contrato para los 25 años de la concesión.

En la cuenta de explotación quedan reflejados ordenadamente el conjunto de los gastos y los ingresos generados por la actividad propia de cada una de las prestaciones a llevar a cabo y de esta forma se evidencia la manera en que se ha llegado a obtener rentabilidad a lo largo del período de la concesión para la empresa adjudicataria de la explotación.

Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.



FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Tasa de actualización de gastos	2,80%
Tasa de actualización de ingresos	2,80%
Tasa de actualización de salarios cafetería	2,00%
Tasa de actualización de salarios centro deportivo	3,15%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	5,00%
Tipo de interés	6,00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN	
GASTOS																											
I. Gastos administrativos por obras																											
Permisos, licencias, proyectos, etc.	109.377,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	109.377,20 €
(I) Subtotal	109.377,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	109.377,20 €
II. Gastos de personal																											
Recepcionista	45.996,06 €	47.826,21 €	49.332,76 €	50.886,60 €	52.489,38 €	54.142,74 €	55.848,24 €	57.607,46 €	59.422,09 €	61.293,89 €	63.224,65 €	65.216,23 €	67.270,54 €	69.389,56 €	71.575,33 €	73.829,95 €	76.155,59 €	78.554,49 €	81.028,96 €	83.581,37 €	86.214,18 €	88.929,93 €	91.731,22 €	94.620,75 €	97.601,30 €	1.723.769,48 €	
Instructor/a Piscina	51.317,06 €	53.359,29 €	55.039,95 €	56.773,52 €	58.561,75 €	60.406,37 €	62.309,17 €	64.271,91 €	66.296,48 €	68.384,82 €	70.538,94 €	72.760,92 €	75.052,89 €	77.417,06 €	79.855,70 €	82.371,15 €	84.965,84 €	87.642,26 €	90.402,99 €	93.250,68 €	96.188,08 €	99.218,00 €	102.343,37 €	105.567,19 €	108.892,56 €	1.923.187,95 €	
Instructor/a	16.759,00 €	17.425,88 €	17.974,78 €	18.540,93 €	19.124,92 €	19.727,33 €	20.348,74 €	20.989,73 €	21.650,91 €	22.332,91 €	23.036,40 €	23.762,05 €	24.510,55 €	25.282,63 €	26.079,03 €	26.900,52 €	27.747,89 €	28.621,95 €	29.523,54 €	30.453,53 €	31.412,82 €	32.402,32 €	33.422,99 €	34.475,81 €	35.561,80 €	628.068,95 €	
Operario/a mantenimiento	17.146,51 €	17.828,88 €	18.390,44 €	18.969,67 €	19.567,17 €	20.183,51 €	20.819,29 €	21.475,10 €	22.151,57 €	22.849,34 €	23.569,09 €	24.311,52 €	25.077,33 €	25.867,27 €	26.682,09 €	27.522,58 €	28.389,54 €	29.283,81 €	30.206,25 €	31.157,75 €	32.139,22 €	33.151,61 €	34.195,89 €	35.273,06 €	36.384,16 €	642.592,65 €	
Limpiador/a	19.619,79 €	20.400,45 €	21.043,07 €	21.705,87 €	22.389,54 €	23.094,78 €	23.822,27 €	24.572,67 €	25.346,71 €	26.145,13 €	26.968,70 €	27.818,21 €	28.694,48 €	29.598,36 €	30.530,71 €	31.492,43 €	32.484,44 €	33.507,70 €	34.563,19 €	35.651,93 €	36.774,97 €	37.933,38 €	39.128,28 €	40.360,82 €	41.632,19 €	735.280,06 €	
Cocinero/a	50.683,76 €	52.711,11 €	53.765,34 €	54.840,64 €	55.937,45 €	57.056,20 €	58.197,33 €	59.361,28 €	60.548,51 €	61.759,48 €	62.994,67 €	64.254,56 €	65.539,65 €	66.850,44 €	68.187,45 €	69.551,20 €	70.942,22 €	72.361,06 €	73.808,28 €	75.284,45 €	76.790,14 €	78.325,94 €	79.892,46 €	81.490,31 €	83.120,12 €	1.654.254,06 €	
Camarero/a	46.992,10 €	48.871,78 €	49.849,22 €	50.846,21 €	51.863,13 €	52.900,39 €	53.958,40 €	55.037,57 €	56.138,32 €	57.261,09 €	58.406,31 €	59.574,44 €	60.765,93 €	61.981,25 €	63.220,88 €	64.485,30 €	65.775,01 €	67.090,51 €	68.432,32 €	69.800,97 €	71.196,99 €	72.620,93 €	74.073,35 €	75.554,82 €	77.065,92 €	1.533.763,14 €	
(II) Subtotal Gastos de personal	248.514,28 €	258.423,61 €	265.395,54 €	272.563,43 €	279.933,34 €	287.511,34 €	295.303,44 €	303.315,72 €	311.554,59 €	320.026,66 €	328.738,76 €	337.697,93 €	346.911,37 €	356.386,57 €	366.131,19 €	376.153,13 €	386.460,53 €	397.061,78 €	407.965,53 €	419.180,68 €	430.716,40 €	442.582,11 €	454.787,56 €	467.342,76 €	480.258,05 €	8.840.916,29 €	
III. Gastos de explotación																											
1. Aprovisionamientos																											
Generales	24.517,66 €	25.202,93 €	25.907,35 €	26.631,46 €	27.375,81 €	28.140,96 €	28.927,50 €	29.736,02 €	30.567,14 €	31.421,49 €	32.299,72 €	33.202,50 €	34.130,51 €	35.084,46 €	36.065,07 €	37.073,09 €	38.109,28 €	39.174,43 €	40.269,36 €	41.394,89 €	42.551,88 €	43.741,21 €	44.963,78 €	46.220,52 €	47.512,38 €	870.221,40 €	
Limpieza y Mantenimiento general.	26.400,00 €	27.137,88 €	27.896,38 €	28.676,08 €	29.477,58 €	30.301,48 €	31.148,41 €	32.019,01 €	32.913,94 €	33.833,88 €	34.779,54 €	35.751,63 €	36.750,89 €	37.778,08 €	38.833,98 €	39.919,39 €	41.035,14 €	42.182,07 €	43.361,06 €	44.573,00 €	45.818,82 €	47.099,46 €	48.415,89 €	49.769,11 €	51.160,16 €	937.032,86 €	
2. Servicios exteriores																											
Reparación y conservación.	14.400,00 €	14.802,48 €	15.216,21 €	15.641,50 €	16.078,68 €	16.528,08 €	16.990,04 €	17.464,91 €	17.953,05 €	18.454,84 €	18.970,65 €	19.500,88 €	20.045,93 €	20.606,21 €	21.182,15 €	21.774,19 €	22.382,78 €	23.008,38 €	23.651,46 €	24.312,52 €	24.992,05 €	25.690,58 €	26.408,63 €	27.146,75 €	27.905,50 €	511.108,45 €	
Servicios de profesionales independientes.	12.096,00 €	12.434,08 €	12.781,61 €	13.138,86 €	13.506,09 €	13.883,59 €	14.271,64 €	14.670,53 €	15.080,57 €	15.502,07 €	15.935,35 €	16.380,74 €	16.838,58 €	17.309,22 €	17.793,01 €	18.290,32 €	18.801,53 €	19.327,03 €	19.867,22 €	20.422,51 €	20.993,32 €	21.580,08 €	22.183,24 €	22.803,26 €	23.440,61 €	429.331,06 €	
Primas de seguros	2.880,00 €	2.960,50 €	3.043,25 €	3.128,31 €	3.215,75 €	3.305,63 €	3.398,02 €	3.492,99 €	3.590,62 €	3.690,98 €	3.794,14 €	3.900,19 €	4.009,20 €	4.121,26 €	4.236,45 €	4.354,86 €	4.476,58 €	4.601,70 €	4.730,32 €	4.862,53 €	4.998,44 €	5.138,15 €	5.281,76 €	5.429,39 €	5.581,14 €	102.222,16 €	
Servicios bancarios y similares.	806,40 €	828,94 €	852,11 €	875,93 €	900,41 €	925,58 €	951,45 €	978,04 €	1.005,38 €	1.033,48 €	1.062,37 €	1.092,06 €	1.122,58 €	1.153,96 €	1.186,21 €	1.219,36 €	1.253,44 €	1.288,47 €	1.324,48 €	1.361,50 €	1.399,55 €	1.438,67 €	1.478,88 €	1.520,21 €	1.562,70 €	28.622,16 €	
Publicidad, propaganda y r.públicas.	3.916,80 €	4.026,27 €	4.138,80 €	4.254,48 €	4.373,39 €	4.495,63 €	4.621,28 €	4.750,44 €	4.883,21 €	5.019,70 €	5.160,00 €	5.304,22 €	5.452,47 €	5.604,87 €	5.761,53 €	5.922,56 €	6.088,10 €	6.258,26 €	6.433,18 €	6.612,99 €	6.797,82 €	6.987,82 €	7.183,13 €	7.383,90 €	7.590,28 €	139.021,13 €	
Suministros.	53.568,00 €	55.065,23 €	56.604,30 €	58.186,39 €	59.812,70 €	61.484,46 €	63.202,95 €	64.969,47 €	66.785,37 €	68.652,02 €	70.570,84 €	72.543,29 €	74.570,87 €	76.655,13 €	78.797,64 €	81.000,03 €	83.263,98 €	85.591,21 €	87.983,48 €	90.442,62 €	92.970,49 €	95.569,02 €	98.240,17 €	100.985,98 €	103.808,54 €	1.901.324,18 €	
(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2)	138.584,86 €	142.458,31 €	146.440,01 €	150.533,01 €	154.740,41 €	159.065,41 €	163.511,29 €	168.081,41 €	172.779,28 €	177.608,46 €	182.572,61 €	187.675,51 €	192.921,03 €	198.313,19 €	203.856,04 €	209.553,80 €	215.410,83 €	221.431,55 €	227.620,56 €	233.982,56 €	240.522,37 €	247.244,99 €	254.155,48 €	261.259,12 €	268.561,31 €	4.918.883,40 €	
IV. Gastos generales																											
Gastos generales (sobre II y III)	19.354,96 €	20.044,10 €	20.591,78 €	21.154,82 €	21.733,69 €	22.328,84 €	22.940,74 €	23.569,86 €	24.216,69 €	24.881,76 €	25.565,57 €	26.268,67 €	26.991,62 €	27.734,99 €	28.499,36 €	29.285,35 €	30.093,57 €	30.924,67 €	31.779,30 €	32.658,16 €	33.561,94 €	34.491,36 €	35.447,15 €	36.430,09 €	37.440,97 €	687.990,01 €	



(IV) Subtotal G.G.	19.354,96 €	20.044,10 €	20.591,78 €	21.154,82 €	21.733,69 €	22.328,84 €	22.940,74 €	23.569,86 €	24.216,69 €	24.881,76 €	25.565,57 €	26.268,67 €	26.991,62 €	27.734,99 €	28.499,36 €	29.285,35 €	30.093,57 €	30.924,67 €	31.779,30 €	32.658,16 €	33.561,94 €	34.491,36 €	35.447,15 €	36.430,09 €	37.440,97 €	687.990,01 €	
V. Tributos																											
Impuestos	7.125,07 €	7.324,22 €	7.528,93 €	7.739,36 €	7.955,68 €	8.178,04 €	8.406,62 €	8.641,59 €	8.883,12 €	9.131,40 €	9.386,62 €	9.648,98 €	9.918,67 €	10.195,90 €	10.480,88 €	10.773,82 €	11.074,95 €	11.384,49 €	11.702,69 €	12.029,78 €	12.366,01 €	12.711,64 €	13.066,93 €	13.432,15 €	13.807,58 €	252.895,12 €	
(V) Subtotal Tributos	7.125,07 €	7.324,22 €	7.528,93 €	7.739,36 €	7.955,68 €	8.178,04 €	8.406,62 €	8.641,59 €	8.883,12 €	9.131,40 €	9.386,62 €	9.648,98 €	9.918,67 €	10.195,90 €	10.480,88 €	10.773,82 €	11.074,95 €	11.384,49 €	11.702,69 €	12.029,78 €	12.366,01 €	12.711,64 €	13.066,93 €	13.432,15 €	13.807,58 €	252.895,12 €	
VI. Amortización de la inversión																											
ACONDICIONAMIENTO PISTAS DE PÁDEL	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	800.000,00 €
MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	598,99 €	14.974,75 €
NAVE DESMONTABLE (38x36x8m)	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	300.000,00 €
REPARACIÓN PISCINA CLIMATIZADA	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	1.110,06 €	27.751,50 €
EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES DEPORTIVO DE 1.200 M2	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	540.000,00 €
(VI) Subtotal Gastos amortizaciones	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	67.309,05 €	1.682.726,25 €
VII. Financiación de la inversión																											
Financiación de la inversión	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	1.504.447,67 €
(VII) Subtotal Gastos financieros	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	60.177,91 €	1.504.447,67 €

TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+V)	522.956,37 €	428.250,24 €	439.956,26 €	451.990,62 €	464.363,12 €	477.083,63 €	490.162,09 €	503.608,58 €	517.433,68 €	531.648,28 €	546.263,56 €	561.291,09 €	576.742,69 €	592.630,65 €	608.967,47 €	625.766,10 €	643.039,88 €	660.802,49 €	679.068,08 €	697.851,18 €	717.166,72 €	737.030,10 €	757.457,12 €	778.464,12 €	800.067,91 €	14.810.062,03 €
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINAN. (I+II+III+IV+V+VI+VII)	650.443,33 €	555.737,19 €	567.443,22 €	579.477,58 €	591.850,08 €	604.570,58 €	617.649,05 €	631.095,54 €	644.920,64 €	659.135,24 €	673.750,52 €	688.778,05 €	704.229,65 €	720.117,61 €	736.454,43 €	753.253,06 €	770.526,84 €	788.289,45 €	806.555,04 €	825.338,14 €	844.653,68 €	864.517,06 €	884.944,08 €	905.951,08 €	927.554,87 €	17.997.235,94 €

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN	
Ingresos																											
Aportación municipal	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	68.000,00 €	69.900,60 €	71.854,32 €	73.862,65 €	75.927,11 €	78.049,27 €	80.230,75 €	82.473,20 €	84.778,33 €	87.147,88 €	89.583,66 €	92.087,52 €	94.661,37 €	97.307,16 €	100.026,90 €	102.822,65 €	105.696,54 €	108.650,76 €	111.687,55 €	114.809,22 €	118.019,77 €	2.164.557,44 €
BONO DEPORTIVO COMPLETO	10.006,92 €	10.207,06 €	10.411,20 €	10.619,42 €	10.831,81 €	11.048,45 €	11.269,42 €	11.494,81 €	11.724,70 €	11.959,20 €	12.198,38 €	12.442,35 €	12.691,19 €	12.945,02 €	13.203,92 €	13.468,00 €	13.737,36 €	14.012,10 €	14.292,35 €	14.578,19 €	14.869,76 €	15.167,15 €	15.470,49 €	15.779,90 €	16.095,50 €	16.418,60 €	320.524,65 €
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	5.103,78 €	5.205,86 €	5.309,97 €	5.416,17 €	5.524,50 €	5.634,99 €	5.747,69 €	5.862,64 €	5.979,89 €	6.099,49 €	6.221,48 €	6.345,91 €	6.472,83 €	6.602,28 €	6.734,33 €	6.869,02 €	7.006,40 €	7.146,52 €	7.289,45 €	7.435,24 €	7.583,95 €	7.735,63 €	7.890,34 €	8.048,15 €	8.209,11 €	8.373,42 €	163.475,60 €
BONO DEPORTIVO FIN DE SEMANA	188,10 €	191,86 €	195,70 €	199,61 €	203,61 €	207,68 €	211,83 €	216,07 €	220,39 €	224,80 €	229,29 €	233,88 €	238,56 €	243,33 €	248,19 €	253,16 €	258,22 €	263,39 €	268,65 €	274,03 €	279,51 €	285,10 €	290,80 €	296,61 €	302,55 €	308,64 €	6.024,90 €
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	9.104,04 €	9.286,12 €	9.471,84 €	9.661,28 €	9.854,51 €	10.051,60 €	10.252,63 €	10.457,68 €	10.666,83 €	10.880,17 €	11.097,77 €	11.319,73 €	11.546,12 €	11.777,05 €	12.012,59 €	12.252,84 €	12.497,90 €	12.747,85 €	13.002,81 €	13.262,87 €	13.528,12 €	13.798,69 €	14.074,66 €	14.356,15 €	14.643,28 €	14.936,06 €	291.605,13 €
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	67.415,04 €	68.763,34 €	70.138,61 €	71.541,38 €	72.972,21 €	74.431,65 €	75.920,28 €	77.438,69 €	78.987,46 €	80.567,21 €	82.178,56 €	83.822,13 €	85.498,57 €	87.208,54 €	88.952,71 €	90.731,77 €	92.546,40 €	94.397,33 €	96.285,28 €	98.210,98 €	100.175,20 €	102.178,71 €	104.222,28 €	106.306,73 €	108.432,86 €	110.601,37 €	2.159.323,94 €
PÁDEL	201.392,40 €	205.420,25 €	209.528,65 €	213.719,23 €	217.993,61 €	222.353,48 €	226.800,55 €	231.336,56 €	235.963,29 €	240.682,56 €	245.496,21 €	250.406,14 €	255.414,26 €	260.522,54 €	265.732,99 €	271.047,65 €	276.468,61 €	281.997,98 €	287.637,94 €	293.390,70 €	299.258,51 €	305.243,68 €	311.348,56 €	317.575,53 €	323.927,04 €	330.401,70 €	6.450.658,93 €
CAFETERÍA	223.822,01 €	230.077,84 €	236.508,52 €	243.118,93 €	249.914,10 €	256.899,20 €	264.079,53 €	271.460,55 €	279.047,87 €	286.847,26 €	294.864,64 €	303.106,11 €	311.577,93 €	320.286,53 €	329.238,54 €	338.440,76 €	347.900,18 €	357.623,99 €	367.619,58 €	377.894,55 €	388.456,70 €	399.314,06 €	410.474,89 €	421.947,66 €	433.741,10 €	445.761,70 €	7.944.263,03 €
Subtotal Estimación Ingresos	592.032,29 €	604.152,33 €	616.564,50 €	629.276,02 €	642.294,34 €	648.627,04 €	664.182,53 €	680.121,32 €	696.453,10 €	713.187,80 €	730.335,61 €	747.906,99 €	765.912,66 €	784.363,62 €	803.271,16 €	822.646,85 €	842.502,58 €	862.850,54 €	883.703,22 €	905.073,46 €	926.974,40 €	949.419,55 €	972.422,78 €	995.998,28 €	1.020.160,66 €	19.500.433,62 €	
TOTAL INGRESOS	592.032,29 €	604.152,33 €	616.564,50 €	629.276,02 €	642.294,34 €	648.627,04 €	664.182,53 €	680.121,32 €	696.453,10 €	713.187,80 €	730.335,61 €	747.906,99 €	765.912,66 €	784.363,62 €	803.271,16 €	822.646,85 €	842.502,58 €	862.850,54 €	883.703,22 €	905.073,46 €	926.974,40 €	949.419,55 €	972.422,78 €	995.998,28 €	1.020.160,66 €	19.500.433,62 €	

EBITDA																										
Resultado antes de amort. intereses e impuesto	69.075,92	175.902,09	176.608,23	177.285,40	177.931,22	171.543,42	174.020,44	176.512,74	179.019,42	181.539,52	184.072,05	186.615,90	189.169,97	191.732,97	194.303,69	196.880,75	199.462,70	202.048,05	204.635,14	207.222,28	209.807,68	212.389,45	214.965,66	217.534,16	220.092,75	4.690.371,59

BAIT



Resultado antes de intereses e impuestos	1.766,87	108.593,04	109.299,18	109.976,35	110.622,17	104.234,37	106.711,39	109.203,69	111.710,37	114.230,47	116.763,00	119.306,85	121.860,92	124.423,92	126.994,64	129.571,70	132.153,65	134.739,00	137.326,09	139.913,23	142.498,63	145.080,40	147.656,61	150.225,11	152.783,70	3.007.645,34	
BAT																											
Resultado del ejercicio	-58.411,04	48.415,13	49.121,28	49.798,44	50.444,26	44.056,46	46.533,48	49.025,78	51.532,46	54.052,56	56.585,09	59.128,94	61.683,02	64.246,02	66.816,73	69.393,80	71.975,74	74.561,09	77.148,19	79.735,33	82.320,73	84.902,50	87.478,71	90.047,21	92.605,79	1.503.197,68	
Impuesto sobre beneficios	0,00	12.103,78	12.280,32	12.449,61	12.611,07	11.014,11	11.633,37	12.256,44	12.883,11	13.513,14	14.146,27	14.782,24	15.420,75	16.061,50	16.704,18	17.348,45	17.993,94	18.640,27	19.287,05	19.933,83	20.580,18	21.225,62	21.869,68	22.511,80	23.151,45		
Resultado del Ejercicio	-58.411,04	36.311,35	36.840,96	37.348,83	37.833,20	33.042,34	34.900,11	36.769,33	38.649,34	40.539,42	42.438,82	44.346,71	46.262,26	48.184,51	50.112,55	52.045,35	53.981,81	55.920,82	57.861,14	59.801,49	61.740,54	63.676,87	65.609,03	67.535,41	69.454,34	1.112.795,50	



12. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Este Estudio de Viabilidad tiene por finalidad disponer de una herramienta informativa que permita adoptar decisiones sobre la iniciación de las actuaciones preparatorias del contrato administrativo de concesión de servicios.

Los gastos de redacción de proyecto e inversiones a ejecutar que son considerados en el presente estudio correrán por cuenta de la entidad adjudicataria del contrato y de igual forma los costes operativos de la prestación del servicio. Todo ello dentro de los principios de riesgos que ha de regir durante el plazo de concesión que, debido a la cuantiosa inversión a desarrollar y su necesaria amortización en un período largo de tiempo, se ha estimado un horizonte temporal de 25 años.

La entidad concesionaria obtendrá la rentabilidad de la inversión realizada de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios y los ingresos por percibidos justificados en el flujo económico del presente estudio.

Al objeto de analizar y medir el alcance de rentabilidad del proyecto que se presenta, se aporta en el presente documento los capítulos esenciales del estudio de viabilidad en lo que se refiere a los costes, ingresos, los resultados de explotación, análisis de los flujos de caja, etc.

A tal fin, se han empleado las técnicas de uso más extendido en la evaluación de los proyectos de inversión, en concreto las siguientes:

- FLUJO DE CAJA LIBRE (FCL).

Sirve para medir la capacidad para generar caja independientemente de su estructura financiera. Es decir, el FCL es el flujo de caja generado por la empresa que se encuentra disponible para satisfacer los pagos a los suministradores de financiación de la misma. En definitiva, el FCL es el saldo de tesorería que se encuentra libre en la empresa, es decir, el dinero disponible una vez que se han atendido los pagos obligatorios.

- FLUJO LIBRE DEL ACCIONISTA (FLA).

Flujo de efectivo generado disponible para remunerar a los accionistas, una vez satisfechos todos los gastos y obligaciones previos. Se obtiene a partir del flujo de caja libre tras abonar el servicio de la deuda sin considerar el impacto fiscal en el impuesto de sociedades de los intereses de la deuda y el pago de extraordinarios.



- VALOR ACTUAL NETO (VAN)

El valor actual neto (VAN) es un criterio de inversión que consiste en actualizar los cobros y pagos de un proyecto o inversión para conocer cuánto se va a ganar o perder con esa inversión. También se conoce como Valor neto actual (VNA), valor actualizado neto o valor presente neto (VPN).

- TASA INTERNA DE RETORNO (TIR).

La Tasa interna de retorno (TIR) es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión. Es decir, es el porcentaje de beneficio o pérdida que tendrá una inversión.

Además, y dadas las características del negocio concesional se utilizan una serie de ratios con el objetivo de disponer de una imagen dinámica de la eficiencia del proyecto, así se utiliza:

- RETORNO DE LA INVERSIÓN.

Refleja las ganancias financieras que se obtiene en cada acción implementada, por lo que hace referencia a la métrica que expresa la relación entre lo invertido y el beneficio obtenido proveniente de dicha inversión.

Suele utilizarse a menudo para calificar si la inversión vale la pena desde el punto de vista financiero.

Nos muestra el porcentaje de recuperación de la inversión inicial a través de los flujos de caja generados por el proyecto.

- RATIO DE LA COBERTURA DE LA DEUDA.

Muestra la disposición de caja suficiente como para afrontar el pago tanto de los intereses como de la devolución de la deuda. La cobertura del servicio de la deuda nos dice si es capaz de afrontar sus pagos con acreedores, e indirectamente, por tanto, de ser rentable y viable para sus accionistas, por tanto, mide la capacidad del proyecto de hacer frente a los compromisos financieros.

- EFICIENCIA OPERATIVA

Definido como el cociente entre la suma de los costes de explotación y los ingresos de explotación, interpretándose el resultado como la parte de valor añadido que se absorbe por los gastos de explotación.



Valoración del contrato	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	
Inversión																										
(FCL) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	-1.682.726,18	69.075,92	163.798,31	164.327,91	164.835,79	165.320,15	160.529,30	162.387,07	164.256,29	166.136,30	168.026,38	169.925,77	171.833,66	173.749,22	175.671,47	177.599,50	179.532,30	181.468,76	183.407,78	185.348,10	187.288,45	189.227,50	191.163,83	193.095,99	195.022,36	196.941,30
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	-336.545,24	58.411,04	36.311,35	36.840,96	37.348,83	37.833,20	33.042,34	34.900,11	36.769,33	38.649,34	40.539,42	42.438,82	44.346,71	46.262,26	48.184,51	50.112,55	52.045,35	53.981,81	55.920,82	57.861,14	59.801,49	61.740,54	63.676,87	65.609,03	67.535,41	69.454,34
VAN	420.145,63																									
TIR del Proyecto	8,30%																									
TIR del accionista	8,80%																									
Retorno de la Inversión	0,11%	6,45%	6,50%	6,54%	6,57%	6,19%	6,34%	6,49%	6,64%	6,79%	6,94%	7,09%	7,24%	7,39%	7,55%	7,70%	7,85%	8,01%	8,16%	8,31%	8,47%	8,62%	8,77%	8,93%	9,08%	
Ratio Cobertura de la deuda	0,54	1,28	1,29	1,29	1,30	1,26	1,27	1,29	1,30	1,32	1,33	1,35	1,36	1,38	1,39	1,41	1,42	1,44	1,45	1,47	1,48	1,50	1,51	1,53	1,54	
Eficiencia Operativa	88%	71%	71%	72%	72%	74%	74%	74%	74%	75%	75%	75%	75%	76%	76%	76%	76%	77%	77%	77%	77%	78%	78%	78%	78%	



13. OBSERVACIONES FINALES

Expuesto el marco teórico en el que se ha desarrollado el estudio, podemos concluir que el desarrollo metodológico empleado permite obtener una imagen fiable desde el punto de vista económico y financiero de la iniciativa privada, quedando mostrado la justificación de la viabilidad económica de la contratación que se pretende realizar, mediante la fórmula elegida de concesión administrativa y conforme a las determinaciones económicas expuestas.

En El Álamo, a fecha de firma electrónica

Departamento Económico.

Eguesan Energy, S.L.