



ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE  
CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA  
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA  
INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA  
EN PERCHERA-LA BRAÑA, GIJÓN

## **1 OBJETO DEL DOCUMENTO.**

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 247.1 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 obras, en el cual se indica que:

*“Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas.”*

El contenido del presente estudio contendrá los datos, análisis, informes o estudios que se indican en el apartado 2 del citado artículo 247 de la LCSP.

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

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

- Obra pública de construcción y equipamiento de un nuevo Centro Deportivo. En los planos incluidos en el presente estudio se define la solución base de licitación. Forma parte del objeto del contrato la redacción de proyecto técnico de obra e instalaciones del nuevo centro deportivo, su financiación a cargo del concesionario pudiendo recurrir a financiación ajena de manera total o parcial, tramitar y obtener las correspondientes licencias de obra, actividad y cuantas otras exijan la legislación vigente sin exclusión alguna, y sus construcción.
- Explotación por parte del concesionario de la obra del Centro Deportivo.

De esta forma el concesionario deberá confeccionar los correspondientes proyectos que exija la legislación vigente, siendo garante de la calidad técnica de su trabajo de suerte que los errores, imprecisiones, lagunas u omisiones que den lugar a la tramitación de los correspondientes modificados serán asumido íntegramente por éste sin que pueda alterarse la valoración de las obras para subsanar

o corregir estas contingencias, o bien para introducir las mejoras que técnicamente se consideren, habida cuenta que la traslación del riesgo de construcción impide autorizar modificaciones de obra.

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, principalmente, por el cobro de las tarifas y abonos de los/as usuarios/as por la utilización de un centro deportivo municipal para actividades deportivas y la práctica de deporte, en general.

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

- Capacidad financiera de una posible empresa concursante para acometer el proyecto con una óptima relación precio-calidad en la oferta de servicios a presentar.
- Sostenibilidad de los servicios a desarrollar en función de las tarifas ofertadas y de la previsión de otros recursos a generar en las instalaciones.
- Factibilidad económica del cumplimiento de las obligaciones a asumir por la empresa concesionaria en materia de conservación y mantenimiento del estado de las instalaciones.
- 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 que considera el presente documento deben ser tenidos en cuenta como un "escenario de referencia preliminar".

## **2 FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.**

### **FINALIDAD DE LA OBRA.**

Con el desarrollo del contrato se pretende construir y explotar una gran infraestructura pública destinada al uso y disfrute del deporte, haciendo más accesible la práctica deportiva a todos/as 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/la ciudadano/a.

Estas instalaciones tendrán cuatro áreas de actuación fundamentales:

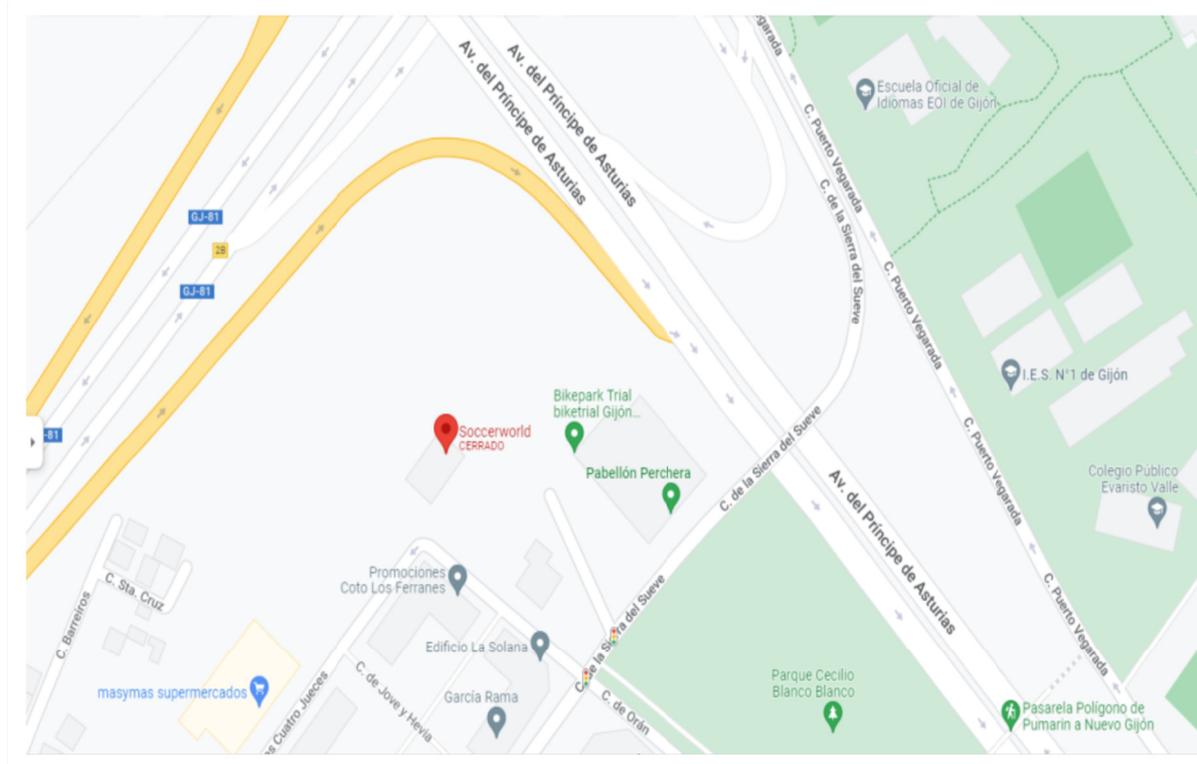
Gran infraestructura: Con tamaño suficiente para albergar un elevado número de usuarios en la medida que ello permita mantener un nivel de confort y calidad a un precio asequible.

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 de usos y servicios: Con una amplia variedad de servicios y actividades accesibles a todos sin perjuicio de su edad, forma física o preferencias e inquietudes.

Programa técnico deportivo: Evaluación, prescripción y control para una mayor personalización del programa de entrenamiento individual de cada usuario/a.

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.



## **JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.**

En marzo de 2010, se acordó elevar a definitiva la adjudicación del contrato de gestión de servicios públicos consistente en la construcción, conservación y explotación de instalaciones deportivas en Perchera-La Braña, en la modalidad de concesión, efectuada provisionalmente por Resolución de la Alcaldía de Alcaldía de 4 de marzo de 2010, a la empresa FUTBOL ES NUESTRA VIDA, S.L., con CIF B91672923, con una duración de 40 años, contados desde la finalización de las obras vinculadas al mismo.

En noviembre de 2018 sobre la continua cadena de incumplimientos por parte del adjudicatario, entre los que resulta determinante que el proyecto ejecutado no se corresponde con el proyecto que se desarrolló y aprobó en agosto de 2010, puesto que la instalación nunca fue terminada en los términos del proyecto inicial aprobado, pero tampoco las obras se remataron según el modificado propuesto en Agosto de 2011 y que nunca llegó a aprobarse. Respecto al estado actual de mantenimiento se señala que no es el de un espacio público abierto para la práctica deportiva, ni cumple con los estándares de calidad que el Ayuntamiento de Gijón tiene en sus recintos al efecto. Asimismo, muchas de las propuestas que fueron presentadas tampoco se ejecutaron nunca tales como el parking, el acceso adecuado, la zona de golf y otras se han ejecutado con distintos materiales a los prescritos o se han ejecutado incorrectamente, tales como los saneamientos de la parcela saliendo directamente a las fincas colindantes, entre otros.

Por último, a la vista de los incumplimientos anteriormente expuestos, se resuelve el contrato.

El estado actual tanto de los inmuebles como de las instalaciones existentes en el ámbito no permite su puesta en uso de manera directa, dado que ha sido objeto de numerosos actos vandálicos. Por lo tanto se proyecta una propuesta para dar respuesta a los requerimientos establecidos.

Ante la demanda vecinal que plantea la necesidad de un plan integral de ocio, deporte y salud «en las antiguas instalaciones del Soccer World», se considera necesario una nueva propuesta que permita el acondicionamiento de esta zona, dándole una nueva vida a esta parcela.

El centro deportivo municipal será un espacio destinado a la realización de varias actividades deportivas, que comportará 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 l) 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 247 de la LCSP.

Por tanto, la necesidad e idoneidad del contrato de concesión de obras a que da soporte este estudio de viabilidad halla su justificación en el ejercicio de las competencias atribuidas al PDM 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 tiene una tendencia creciente y gran demanda social.
- La obligación de las administraciones públicas de facilitar el acceso a la práctica deportiva de todos los ciudadanos.
- El interés público de la prestación del servicio objeto de la presente instancia de parte.

- 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.

## **DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.**

Para establecer las características esenciales de la obra el PDM podrá acordar la redacción del correspondiente anteproyecto.

A tal efecto, se licitará sobre el citado anteproyecto de construcción en los términos previstos en la Ley, admitiendo mejoras al mismo, previamente establecida la metodología para su valoración y baremación, de tal forma que será la entidad concesionaria el que confeccione el proyecto de construcción de conformidad a su propuesta en términos de anteproyecto, en fase de licitación.

Por tanto, la entidad concesionaria asumirá las siguientes obligaciones:

- Redacción de estudio de detalle para su presentación al Patronato Deportivo Municipal del Ayuntamiento de Gijón/Xixón, y posterior aprobación conforme a los fines previstos en la ficha de ordenación pormenorizada de la unidad, ajustando su contenido a las normas urbanísticas de aplicación.
- Tramitación y obtención de cuantas autorizaciones e informes sean preceptivos, así como la evaluación ambiental que en su caso fuere exigible, y cuantas otras licencias o permisos resultaren preceptivas.
- Redacción del proyecto de las obras de construcción de la instalación deportiva ajustando su contenido a las determinaciones legales y reglamentarias de aplicación.
- Tramitación y obtención de cuantas licencias de obra, actividad clasificada, industrial o sectorial grave la actuación como paso previo al inicio de la ejecución de las obras, así como la liquidación de cuantos impuesto/s y tasas graven la actuación (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales derivado del otorgamiento de la concesión, el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, tasa por expedición de licencia de obra, visados profesionales, tasa administrativas de todo tipo, etc.).

El Presupuesto de Ejecución Material válido será aquel que resulte de la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución que se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base de datos de la construcción, aquella vigente en el momento de la redacción del proyecto en el Principado de Asturias.

La parcela sobre la que se pretende situar el nuevo equipamiento deportivo se encuentra en la zona Sur de Gijón, Situado en el distrito de Pumarín, colindante a los distritos de Nuevo Gijón, Perchera y la Braña, enmarcada entre una de las salidas que enlaza la vía GJ-81 con la avenida Príncipe Felipe y las calles Peña de los cuatro Jueces y la calle de Orán. Al oeste de la parcela se encuentra el polideportivo municipal de Perchera.

Es una parcela de titularidad del Ayuntamiento de Gijón, con referencia catastral de la parcela objeto de la concesión, identificada bajo el número 3232101TP8233S0001FR. El solar en concreto es una parcela de forma irregular de 24.143 metros cuadrados que linda al norte con terrenos del Ministerio de Fomento que forman parte de la autopista A-8; al Sur y al Oeste con una parcela municipal segregada donde se encuentra un edificio destinado a pabellón deportivo; y al Este, con la avenida del Príncipe de Asturias.



### **3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES.**

#### **JUSTIFICACIÓN DEL TIPO CONTRACTUAL.**

El artículo 14 LCSP define el contrato de concesión de obras como aquel que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo 13 y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

La modalidad del contrato de concesión de obra pública prevista en el artículo 14 LCSP permite incluir en el tráfico jurídico mercantil la construcción de la obra y su explotación (en los términos que se determinen en el contrato), sin que se modifique la titularidad pública de los bienes, ni el carácter de servicio público que se desarrolle en la misma.

Al amparo del artículo 14.4 LCSP, el derecho de explotación del centro deportivo municipal deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras, 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 las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

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 usuarios 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 gestión y frecuentación del equipamiento.

Con esta fórmula de contratación frente a otros tipos contractuales se persigue la financiación de la obra pública con los ingresos que se obtenga de su explotación, debiendo garantizarse a tal fin la calidad de la oferta y prestación de servicios del mismo.

La justificación de la celebración de este tipo de contrato frente a otro tipo contractual es la necesidad por parte del PDM de construir y 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 ejecución de la obra y 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.

### **JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS.**

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

### ***DE CARÁCTER CUANTITATIVAS.***

Riesgo de explotación: Transferencia del riesgo operacional al concesionario.

En el contrato de concesión de obras, el riesgo operacional se transfiere al concesionario no asumiendo riesgos de esta naturaleza la Administración, al contrario de lo que sucedería se llevase a cabo a través

de otros tipos de contratos en los que no existe dicha transferencia y el riesgo lo asume la propia Administración.

#### 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 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 PDM puede ser considerado inapreciable sino nulo.

#### 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.

### ***DE CARÁCTER CUALITATIVAS.***

#### Agilidad en los procedimientos de compras.

De ser gestionado el servicio por una empresa privada, la compra de energía y de materiales, 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 del concesionario

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 usuarios 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 PDM es el que mantiene la titularidad del servicio y la propiedad de las instalaciones y por lo tanto se reserva para sí las decisiones estratégicas, 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 su capacidad económico 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.

#### **NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR.**

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece y desarrolla las Exigencias Básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones, y que permiten demostrar que se satisfacen los Requisitos Básicos de la edificación, detallando las exigencias en materia de seguridad y de habitabilidad que son preceptivas a la hora de construir un edificio, establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios se refieren a materias de seguridad (seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía).

Los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad que la LOE establecen en el apartado 1 b) y c) del artículo 3 como objetivos de calidad de la edificación, se desarrollan en el CTE, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, mediante las exigencias básicas correspondientes a cada uno de ellos.

El CTE también se ocupa de la accesibilidad como consecuencia de la Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El CTE pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad de la edificación a la vez que persigue mejorar la protección del usuario y fomentar el desarrollo sostenible.

Las exigencias básicas deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios y sus instalaciones.

El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

Las obras de construcción del edificio se llevarán a cabo con sujeción al proyecto y sus modificaciones autorizadas por el director de obra previa conformidad del promotor, a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del/a director/a de obra y del/a director/a de la ejecución de la obra. A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución.

Durante la construcción de la obra se elaborará la documentación reglamentariamente exigible. En ella se incluirá, sin perjuicio de lo que establezcan otras Administraciones Públicas competentes, la documentación del control de calidad realizado a lo largo de la obra.

Para verificar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE puede ser necesario, en determinados casos, realizar ensayos y pruebas sobre algunos productos, según lo establecido en la reglamentación vigente, o bien según lo especificado en el proyecto u ordenados por la dirección facultativa.

Durante la construcción, el/la director/a de la ejecución de la obra controlará la ejecución de cada unidad de obra verificando su replanteo, los materiales que se utilicen, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como las verificaciones y demás controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones de la dirección facultativa. En la recepción de la obra ejecutada pueden tenerse en cuenta las certificaciones de conformidad que ostenten los agentes que intervienen, así como las verificaciones que, en su caso, realicen las entidades de control de calidad de la edificación.

En la obra terminada, bien sobre el edificio en su conjunto, o bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deben realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de servicio previstas en el proyecto u ordenadas por la dirección facultativa y las exigidas por la legislación aplicable.

### **ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACIÓN.**

Al objeto de verificar la correcta ejecución de la obra, se deberá designar la dirección facultativa de la obra. Esta dirección estará conformada por el técnico o técnicos que, designados por el Promotor, se encargarán de la dirección y del control técnico de la ejecución de la obra.

La Dirección de Obra o Dirección Facultativa está formada por:

El Director de Obra. Es el agente que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y ambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el fin de asegurar su adecuación al fin propuesto. Las obras de los proyectos parciales pueden dirigirlas otros técnicos, siempre bajo la coordinación del director de obra.

El Director de la Ejecución de la Obra. Es el agente que asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

El Coordinador de Seguridad y Salud. Es el agente que coordina la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad en la obra.

Todos estos agentes pueden recaer en uno o en varios profesionales, dependiendo de la titulación exigible según el tipo de obra.

La ley que da amparo y cobijo a estas actuaciones referentes a la dirección facultativa está vigente desde el 5 de noviembre de 1999, la llamada ley de ordenación de la edificación o LOE, y regula la relación de personas que componen la dirección facultativa, así como su intervención en el proceso edificatorio.

La misma LOE define las funciones de cada uno de los componentes de la dirección facultativa, dándole a cada una las funciones que mejor ejecutarían por sus conocimientos y experiencia.

En cuanto a la prestación del servicio, la dirección, inspección y supervisión de la explotación se ejercerá por el/ls Responsable del Contrato designado por el órgano de contratación, según lo establecido en el artículo 62 de la LCSP, que será designado entre el personal adscrito a la División de Promoción Deportiva del PDM.

#### **VARIABLES EN RELACIÓN CON EL IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.**

Dado que se propone una gestión indirecta a través de una concesión de servicios a riesgo y ventura del concesionario y con transferencia del riesgo operacional, el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria municipal ha de considerarse nulo.

#### **4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.**

##### **PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO**

Para establecer la demanda de uso de la instalación se realizó el siguiente estudio de mercado:

El estudio define un análisis de su entorno así como de sus potenciales clientes y una posible política de precios, basándose en la competencia existente en la ciudad de Gijón.

Como objetivos específicos:

- Determinar la población de la zona.
- Evaluar el grado de utilización de centros deportivos en Gijón.
- Definir el perfil de los usuarios de los centros deportivos.
- Determinar el perfil del cliente potencial.
- Significar una política de precios basado en el estudio de la competencia.

Para alcanzar el objetivo del estudio se ha utilizado información secundaria de fuentes públicas y privadas.

**El equipo de trabajo de Alben, consultora encargada del estudio, lo han formado dos personas en total:** un director del trabajo, responsable de la redacción y un técnico responsable de la búsqueda de información relativa al estudio.

## ***Población***

### ***Evolución de la población***

Fuente: INE. Elaboración propia

<b>Evolución de la población de Gijón por sexo</b>				
<b>Año</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Total</b>	<b>Mujeres en %</b>
<b>1.990</b>	138.234	126.714	264.948	52,2
<b>2.000</b>	140.432	126.994	267.426	52,5
<b>2.010</b>	145.981	131.217	277.198	52,7
<b>2.020</b>	143.756	127.961	271.717	52,9
<b>Promedio 1.990-2.020</b>	<b>142.559</b>	<b>128.625</b>	<b>271.183</b>	<b>52,6</b>

Históricamente la población gijonesa ha sufrido pocas variaciones desde la década de los años 90 hasta ahora. De hecho, en 1981 Gijón ya tenía 255.969 personas, y a partir del año 2012 sufre una leve pérdida de población anual que ha supuesto pasar de 277.733 personas a las actuales 271.717 personas.

Las proyecciones realizadas por el INE para Asturias prevén una caída poblacional del 8,56% para el año 2033. El INE no realiza proyecciones municipales, que sí realizó la Universidad de Oviedo (REGIOlab) en el que estima que la pérdida de población de Gijón será menor, del 7,06%, con un envejecimiento de la población mayor de 65 años, que podrá aproximarse a las 93.000 personas.

### ***Población de Gijón por sexo y edad 2020***

<b>Población de Gijón por sexo y edad 2020 (grupos quinquenales)</b>			
<b>Edad</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Total</b>
<b>0-5</b>	3.904	4.095	7.999
<b>5-10</b>	4.903	5.281	10.184
<b>10-15</b>	5.666	5.960	11.626
<b>15-20</b>	5.226	5.638	10.864

<b>20-25</b>	4.933	5.304	10.237
<b>25-30</b>	5.226	5.325	10.551
<b>30-35</b>	6.433	6.372	12.805
<b>35-40</b>	8.912	8.419	17.331
<b>40-45</b>	11.755	11.379	23.134
<b>45-50</b>	11.939	11.663	23.602
<b>50-55</b>	10.738	10.381	21.119
<b>55-60</b>	10.737	9.655	20.392
<b>60-65</b>	10.992	9.099	20.091
<b>65-70</b>	10.522	8.381	18.903
<b>70-75</b>	10.215	8.054	18.269
<b>75-80</b>	7.104	5.415	12.519
<b>80-85</b>	5.776	3.644	9.420
<b>&gt; 85</b>	8.775	3.896	12.671
<b>Total</b>	<b>143.756</b>	<b>127.961</b>	<b>271.717</b>
<b>Edad media España</b>	<b>44,83</b>	<b>42,28</b>	<b>43,58</b>
<b>Edad media Asturias</b>	<b>50,18</b>	<b>46,76</b>	<b>48,54</b>
<b>Edad media Gijón</b>	<b>49,88</b>	<b>46,11</b>	<b>48,10</b>

Fuente: INE. Elaboración propia

Se expone en este cuadro la población de Gijón en grupos quinquenales.

La edad media en Asturias supera en casi cinco la edad media española, y en el caso de las mujeres alcanza los 50,18 años, datos muy similares a los de **Gijón, donde el promedio de las mujeres es de 49,88 años**, mostrando **una población envejecida**, que ha sufrido un incremento en la misma de un año desde el 2015 (48,83 años).

### ***Población de Gijón por Distritos***

<b>Población por Distritos Urbanos y Parroquias Rurales (01/01/20)</b>				
<b>Distrito</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Total</b>	<b>% Mujeres</b>
<b>Centro</b>	25.958	21.252	<b>47.210</b>	<b>55,0%</b>
<b>Este</b>	29.634	25.930	<b>55.564</b>	<b>53,3%</b>

<b>Llano</b>	20.884	18.492	<b>39.376</b>	<b>53,0%</b>
<b>Oeste</b>	25.381	23.523	<b>48.904</b>	<b>51,9%</b>
<b>Sur</b>	31.743	29.300	<b>61.043</b>	<b>52,0%</b>
<b>Rural y periurbano</b>	11.106	10.702	<b>21.808</b>	<b>50,9%</b>
<b>Totales</b>	<b>144.706</b>	<b>129.199</b>	<b>273.905</b> *	<b>52,8%</b>

- INE y Padrón Municipal no son coincidentes completamente, difiriendo en este caso en 2.188 habitantes

<b>Población barrios colindantes por sexo y edad 2021</b>			
<b>Edad</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Total</b>
<b>0-16</b>	1.948	2.010	<b>3.958</b>
<b>16 - 64</b>	11.052	10.893	<b>21.945</b>
<b>65 – 79</b>	4.016	3.123	<b>7.139</b>
<b>&gt; 80 años</b>	1.982	1.115	<b>3.097</b>
<b>Totales</b>	<b>18.998</b>	<b>17.141</b>	<b>36.139</b>

Fuente: Padrón Municipal del Ayuntamiento de Gijón. Año 2021

Atendiendo a la población de Gijón por distritos, y teniendo como referencia el distrito Sur al que pertenecería el centro deportivo que se quiere instalar, tenía en el año 2020 más de 60.000 personas, cifra que en 2022 es de 60.772 personas.

Si además tenemos en cuenta las zonas más próximas: La Perchera, La Braña, Nuevo Gijón – La Peral, Santa Bárbara, Pumarín y el Polígono, la población objetivo son 36.139 personas.

Por último, y profundizando en el perfil de las personas que realizan actividades deportivas y/o acuden a gimnasios, el núcleo de los potenciales clientes está entre los 16 y los 55 años, con mayor tasa de penetración entre los 25 y 40 años y una distribución con predominio de los hombres.

Así, se dispone de un público potencial de más de veinte mil personas solo en la zona de influencia, teniendo además en cuenta la atracción del resto de la población mediante promociones, ofertas y acceso a parking.

### **3.1.2 Hábitos deportivos**

#### **Frecuencia de la práctica deportiva**

<b>PRINCIPALES INDICADORES DE LA PRÁCTICA DEPORTIVA EN ESPAÑA (en %)</b>						
	<b>HOMBRES</b>		<b>MUJERES</b>		<b>TOTAL ACUMULADO</b>	
	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>
<b>Grado de frecuencia de la práctica deportiva</b>						
<b>Al menos una vez al año</b>	59,8	65,5	47,5	53,9	<b>53,5</b>	<b>59,6</b>
<b>Al menos una vez al trimestre</b>	58,4	64,6	46,6	53,0	<b>52,3</b>	<b>58,6</b>
<b>Al menos una vez al mes</b>	57,0	64,1	45,3	52,4	<b>51,0</b>	<b>58,1</b>
<b>Al menos una vez a la semana</b>	50,4	59,6	42,1	50,2	<b>46,2</b>	<b>54,8</b>
<b>Diariamente</b>	21,8	30,8	17,3	23,5	<b>19,5</b>	<b>27,1</b>
<b>Días en que suele practicar con más frecuencia</b>						
<b>De lunes a viernes</b>	30,3	25,9	53,2	40,7	<b>40,7</b>	<b>32,8</b>
<b>Fin de semana o festivo</b>	22,8	18,9	11,4	10,2	<b>17,6</b>	<b>14,9</b>
<b>Indiferente</b>	46,8	55,2	35,4	49,0	<b>41,6</b>	<b>52,3</b>
<b>Lugar donde suele practicar deporte</b>						
<b>Al aire libre</b>	55,6	54,8	34,3	38,2	<b>45,9</b>	<b>47,1</b>
<b>En espacios cerrados</b>	14,9	16,1	34,9	31,2	<b>24,0</b>	<b>23,1</b>
<b>Indiferente</b>	29,5	29,1	30,8	30,6	<b>30,1</b>	<b>29,8</b>
<b>Instalaciones deportivas que suele utilizar</b>						
<b>Instalaciones deportivas específicas</b>	53,7	42,9	64,9	48,1	<b>58,8</b>	<b>45,3</b>

Fuente: Encuesta de Hábitos deportivos 2020. Elaboración propia

En la encuesta de hábitos deportivos de 2020 se observa que la mayoría de la población realiza actividades deportivas al menos una vez al año (59,6%) y que dicho porcentaje se reduce a medida que aumenta la frecuencia de realización de prácticas deportivas hasta el 27,1% obtenido en la frecuencia diaria, casi diez puntos porcentuales más que en 2015 que suponen 10.855.000 personas.

De igual modo, un 23,1% realiza la actividad en espacios cerrados y un 29,8% indistintamente.

Por último, el 45,3% utiliza instalaciones deportivas específicas.

Es decir, un porcentaje elevado de la población realiza prácticas deportivas al menos una vez a la semana y más de la mitad puede desarrollar su actividad en espacios cerrados, especialmente en instalaciones deportivas específicas.

### **Vinculación con actividades deportivas por edades.**

<b>Vinculación a actividades deportivas (en %)</b>				
<b>Edad</b>	<b>Licencia deportiva</b>	<b>Abono o socios de gimnasios</b>	<b>Abono o socios de asociaciones deportivas</b>	<b>Practican deporte en el último año</b>
<b>15-24</b>	18,0	30,1	16,5	80,1
<b>25-34</b>	9,3	31,0	11,2	75,7
<b>35-44</b>	9,8	25,4	15,0	70,5
<b>45-54</b>	8,5	21,2	14,6	62,2
<b>&gt; 55</b>	5,8	12,7	9,3	41,3
<b>Total en miles</b>	<b>3.256</b>	<b>8.430</b>	<b>4.987</b>	<b>23.899</b>
<b>Hombres</b>	<b>12,8</b>	<b>20,2</b>	<b>15,4</b>	<b>65,5</b>
<b>Mujeres</b>	<b>5,3</b>	<b>21,8</b>	<b>9,7</b>	<b>53,9</b>
<b>Total</b>	<b>8,9</b>	<b>21,0</b>	<b>12,4</b>	<b>59,6</b>

Fuente: Encuesta de Hábitos deportivos 2020. Elaboración propia

El 8,9% de las personas entrevistadas en la Encuesta de Hábitos Deportivos 2020 dispone de una licencia deportiva, siendo mucho mayor el número de hombres, con el 12,8%.

En cuanto a la pertenencia a un gimnasio o asociación deportiva, el 21% de los entrevistados asegura pertenecer a una (más de ocho millones de personas en España), cifra que en 2015 era del 17,6%. Al igual que el 12,4% menciona estar abonado o ser socio de una asociación deportiva, porcentaje que apenas ha variado (12,7% en 2015).

En España en 2020 había 3.823.205 licencias federadas, 101.740 en Asturias.

En Asturias un 26% están abonados o son socios, el 15,7% en públicos y el 10,8% en privados.

### **Grado de interés por las actividades deportivas por edades.**

#### **Valoración de las actividades deportivas (0 a 10 puntos)**

<b>Edad</b>	<b>Deporte en general</b>	<b>Practicar deporte</b>	<b>Asistir a espectáculos deportivos</b>
<b>15-24</b>	7,5	7,2	5,4
<b>25-34</b>	7,3	7,0	4,9
<b>35-44</b>	7,1	6,7	4,6
<b>45-54</b>	6,8	6,3	4,4
<b>&gt; 55</b>	5,8	4,8	3,2
<hr/>			
<b>Hombres</b>	<b>7,3</b>	<b>6,5</b>	<b>4,9</b>
<b>Mujeres</b>	<b>5,9</b>	<b>5,5</b>	<b>3,4</b>
<b>Total</b>	<b>6,6</b>	<b>6,0</b>	<b>4,2</b>

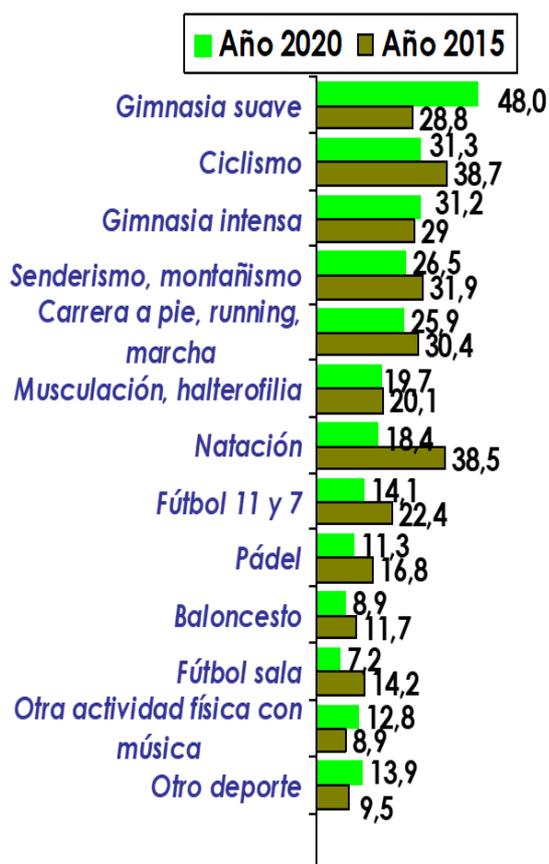
Fuente: Encuesta de Hábitos deportivos 2020. Elaboración propia

En la misma encuesta de hábitos deportivos de 2020 se ha preguntado, en una valoración de 0 a 10 puntos, por el grado de interés vinculado al deporte. La práctica del deporte alcanza un promedio de 6,0 puntos, superando los siete puntos entre los menores de 35 años, que coincide con el interés demostrado en el Observatorio de la Juventud de 2015 (Injuve) donde el 88,8% de los jóvenes mostraban interés por hacer deporte, llegando al 92,6% entre los hombres y el 84,8% entre las mujeres.

Muestran mayor interés los hombres, donde el promedio alcanzado es de 6,5 puntos y como vimos anteriormente el 30,8% de los hombres encuestados aseguran practicar diariamente deporte frente al 23,5% de las mujeres (pag. 77 Encuesta de Hábitos Deportivos 2020)

### ***Deportes según modalidades practicadas***

*Porcentaje, personas que practicaron deporte en el último año. Encuesta hábitos deportivos 2020*



La encuesta de hábitos deportivos establece los resultados de 2020, existiendo una anterior de 2015. Como se observa en el gráfico, se incrementa la práctica de modalidades relacionadas con el deporte individual y la presencia en centros específicos de actividad deportiva como la gimnasia suave (48%) e intensa (31,2%), la musculación y halterofilia (19,7%), otras actividades con música (12,9%) o incluso el pádel (11,3%).

### Nivel de práctica deportiva en Asturias

Ejercicio físico	Mujeres	Hombres
No hago ejercicio	35,7	30,7
Alguna actividad ocasional	45,2	40,9
Alguna actividad moderada (varias veces/mes)	7,9	12,9
Entrenamiento deportivo o físico (varias veces/semana)	10,3	15,2
Ns/Nc	0,9	0,3
<b>Totales</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Asturianas en Cifras. Datos de 2017. Instituto Asturiano de la Mujer.

En Asturias en relación a la práctica deportiva, según el Informe del Instituto Asturiano de la Mujer, el 35,7 % no hace ejercicio en comparación con el 30,7 % de los hombres. Ocasionalmente el 45,2 % de las mujeres asturianas realizan alguna actividad siendo el 40,9% de los hombres.

Si sumamos los dos ítems que indican cierta regularidad en la práctica deportiva, el 18,2% de las mujeres realizan una actividad moderada (7,9%) y entrenamiento físico deportivo varias veces por semana (10,3%), mientras que en los hombres dicho porcentaje se incrementa casi en 10 puntos situándose en el 28,1 %.

### **Nivel de práctica deportiva en Asturias. Hábitos**

	En vacaciones	En periodos laborales	Indiferente	De L-V	Fines de semana	Indiferente
<b>España</b>	10,5	23,4	66,1	40,7	17,6	41,6
<b>España, mujeres</b>	9,7	30,8	59,5	53,2	11,4	35,4
<b>Asturias</b>	13,5	18,9	67,7	42	20,2	37,8

Fuente: MCUD. Encuesta de Hábitos Deportivos en España. 2015 del informe el anuario de estadísticas deportivas 2020.

Existen ciertas similitudes en cuanto al momento en que se realiza la práctica deportiva en Asturias y en España. Así, dos de cada tres personas no distinguen si es en vacaciones o en período laboral, con el 67,7% y 66,1% respectivamente.

La mayor diferencia estriba en los casi 5 puntos en el ejercicio de la práctica deportiva en periodos laborales, siendo menor en Asturias, con el 18,9% de las respuestas.

Respecto a las mujeres, los datos existentes son para España, y en ellos se observan claras diferencias con la forma de practicar deporte de los hombres. Las mujeres acuden en mayor medida de lunes a viernes y en períodos laborales, con el 53,2% y el 30,8% de las respuestas.

Las diferencias se extienden a las licencias deportivas como ya se ha señalado en este informe, donde la relación de hombres federados respecto a las mujeres es de 3 a 1, si bien, en los últimos años se ha observado una progresión mayor de mujeres federadas, incrementando su peso relativo en casi un 3%, del 23,8% en 2019 al 26,6% en 2020.

### **Disponibilidad de tiempo libre. Asturias**

<b>¿Considera que cuenta con al menos una hora diaria para usted mismo/misma, que le permita realizar actividades con las que disfrutar y/o relajarse?</b>								
	Mujeres	Hombres	Primarios	Medios	Universitarios	Área Sanita	Tota	

							ria V	I
<b>Todos los días</b>	65,0	75,0	80,2	65,2	67,7		64,6	<b>69,8</b>
<b>Casi todos los días</b>	16,2	13,9	10,9	17,4	14,1		18,7	<b>15,1</b>
<b>Algunos días</b>	10,8	7,3	6	10,4	10,5		10,1	<b>9,2</b>
<b>Casi nunca</b>	4,9	2,9	1,9	4,5	5,7		4,5	<b>3,9</b>
<b>Nunca</b>	2,4	0,8	0,7	2,2	1,2		1,7	<b>1,6</b>
<b>Totales</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: ESA 2017. Elaboración propia

En la encuesta de ESA se preguntaba a las personas encuestadas por el tiempo libre, básicamente si disponían de al menos una hora diaria para si mismas. Tres de cada cuatro hombres afirmaban disponer de dicho tiempo de ocio todos los días, el 75%, cifra que disminuía hasta el 65% entre las mujeres. De igual modo, la disponibilidad de tiempo de ocio era mayor entre las personas con menos estudios finalizados, y así, 8 de cada 10 de este grupo disponían de tiempo libre todos los días, cifra que en mayores niveles de estudios se reducía al 65,2% y 67,7% respectivamente. En el área sanitaria V asimilable a Gijón, la cifra de las personas con disponibilidad de tiempo de ocio todos los días es del 64,6%, ligeramente menor que el total de Asturias, con el 69,8%

### **Clubes y licencias federadas en Asturias**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Clubes</b>	1.979	2.028	1.881	2.285	1.969	2.086	1.557	1.430	1.470	1.476	1.516	1.541	1.443	1.471	1.772	1.880	1.896	2.218	1.942	1.861
<b>Licencias</b>	441	907	682	367	290	245	034	204	735	875	496	516	333	006	611	652	634	024	064	022

Fuente: SADEI. Consejo Superior de Deportes.

Existen 1.861 clubes federados en Asturias, de los que 613 son de fútbol, 135 de baloncesto, 112 de ciclismo y 106 de montaña y escalada.

Según información pública del Gobierno de Asturias existían en la región 2.391 instalaciones deportivas con 4.716 espacios deportivos, 3.161 espacios complementarios y 47 modalidades

deportivas (instalacionesdeportivas.es). De igual modo, 258 estarían en el concejo de Gijón, con 754 espacios deportivos y 520 espacios convencionales de los que **63 serían gimnasios y/o espacios complementarios**. Si bien la información no está actualizada sirve como referencia del tamaño de la oferta existente en Asturias y Gijón

### ***Hábitos deportivos en Gijón***

#### ***Antecedentes en Gijón***

Gijón es una ciudad referente en la gestión deportiva, con un Patronato Deportivo Municipal (PDM) de Gijón , que este ejercicio "cumple" 40 años , que realiza numerosas actividades, con una oferta muy amplia, para una franja:

a) Programas dirigidos a niños y jóvenes: escuelas deportivas, campañas en centros escolares, juegos deportivos

b) Programas y actividades desarrollados en instalaciones deportivas municipales: actividades físicas para adultos y mayores, clases de golf, actividades para adultos y mayores en el agua. El perfil de los usuarios presenta una amplia franja de edad, entre 35-70 años.

c) Vacaciones deportivas: cursos, actividades acuáticas, campamentos, otras actividades

d) Otras campañas deportivas: "patinaje en la calle", "caminando por la vida", "préstanos hacer deporte"...

En Gijón están presentes dos de los clubes deportivos más importantes de España:

1) Real Grupo de Cultura Covadonga: fundado en 1938, ganador de la Copa Stadium al mejor club español varias veces (la última en 2013), finalista de los Premios Príncipe de Asturias de los Deportes en 2012, cuenta en la actualidad con 39.090 socios y 138.000 metros cuadrados de superficie en diferentes instalaciones, con 25 secciones deportivas y 2.485 deportistas federados. Además de 7.431 socios inscritos en los 490 cursillos realizados. Cerca de ocho mil socios utilizan diariamente sus instalaciones (El Grupista, 2019). Actualmente tiene una lista de espera para poder asociarse de varios años de duración.

2) Club de Natación Santa Olaya: fundado en 1953, cuenta con una de las mejores escuelas de natación del país, sección deportiva en la que está especializada. Con 15.500 socios, dispone de más de 2.400 metros cuadrados centradas en las piscinas, más otros servicios deportivos: gimnasios, salas polivalentes, frontenis, tenis y pádel etc.

## Utilización de las instalaciones municipales

### Uso de instalaciones deportivas municipales. PDM, Memorias 2016 a 2019

Estimación de usos de instalaciones deportivas				
Edad	Memori a 2016	Memori a 2017	Memori a 2018	Memori a 2019
Instalaciones cubiertas	600.480	587.649	590.709	578.778
Instalaciones descubiertas	663.133	687.941	683.931	641.909
Piscinas	481.445	484.605	475.298	471.354
Golf	63.341	69.648	63.738	72.201
<b>Total</b>	<b>1.808.399</b>	<b>1.829.843</b>	<b>1.813.676</b>	<b>1.764.242</b>
Piscinas Gijón Sur	102.756	106.571	104.212	97.926
Pabellón Gijón Sur	90.136	93.309	96.070	96.794
Pabellón Perchera - La Braña	32.497	31.294	30.964	32.400

Como se observa en las memorias del PDM de Gijón, a lo largo del año sus diferentes instalaciones deportivas son utilizadas casi dos millones de veces, cifra que se mantiene a lo largo del tiempo.

En cuanto al Pabellón Gijón – Sur, se observa una tendencia alcista en su utilización, incrementándose su utilización desde los 90.136 usos de 2016 a los 96,794 usos en 2019. Este pabellón incluye la posibilidad de utilizar las piscinas, que añaden otros 100.000 usos a la instalación

El Pabellón Perchera – La Braña, que está en las inmediaciones de la posible localización del centro deportivo, tiene un uso estabilizado en el entorno de los 32.000 anuales.

## Análisis del Sector

### Competencia

### Competencia indirecta

Como se ha indicado anteriormente Gijón es una ciudad con **una elevada oferta deportiva**. A la realizada por el PDM e indicada anteriormente se une la existencia de dos de los clubes deportivos culturales más importantes de España.

Si bien, ni el RGCC ni el Club Santa Olaya son exactamente competidores del que sería el nuevo centro deportivo, porque tanto su formato de funcionamiento como su idiosincrasia es diferente, lo que en el RGCC denominan filosofía grupista o espíritu grupista, que consiste en la práctica del deporte y la convivencia en las instalaciones del club como una "gran familia".

Otro grupo que no es exactamente competencia directa, porque los servicios son diferentes pero que sí supone competencia real es el PDM por su variada oferta y sobre todo, por sus precios populares que posibilita que tenga gran éxito en sus cursos y actividades deportivas.

También es competencia el colectivo de gimnasios existentes en la ciudad en sus múltiples formatos. Así por ejemplo, en Gijón en los últimos años han desembarcado diferentes cadenas nacionales e internacionales como Altafit con dos centros en Gijón o Dreamfit con uno con precios mensuales en el entorno de los 30 euros. Otras cadenas nacionales son Synergym con un cuota de 24,99 euros o 29,99 € si eliges multicentro (acceso al resto de centros Synergym de España). También suelen disponer de entrada por un día con precios variables de 6,50 (Synergym) a 9 euros (Altafit). Incluso el operador más expansivo en 2020 y 2021, Brooklyn Fitboxing (32 nuevos centros en dos años) tiene un centro en Gijón.

Todos ellos destacan por un horario muy amplio, que generalmente abarca de 6 o 7 h a 23 horas, con reducción horaria el fin de semana.

Se ha indicado anteriormente que Gijón dispone de aproximadamente el 11% de las instalaciones y el 16% de los espacios deportivos de Asturias. En esa misma línea, si realizamos una búsqueda de gimnasios en la provincia el resultado es de 281, de los que 63 estarían en Gijón, lo que supondría el 22%.

### ***Competencia directa***

Podemos diferenciar dos tipos de gimnasio: público y privado. En el primer caso, las instalaciones suelen estar más obsoletas y masificadas por el uso continuado, ubicado en polideportivos. En el segundo caso se ofrece una mayor variedad de servicios que incluyen fisioterapeuta, entrenador personal, nutricionista y diferentes modalidades de entrenamientos

Dentro del régimen de gimnasios privados relacionados con el fitness conviven diferentes modelos de negocio de los gimnasios:

- Gimnasio tradicional: espacios clásicos con un determinado número de aparato y posibilidades. No suelen tener tiempo de permanencia
- Específicos o de estudio: centrados en determinada especialización con gran calidad de material y de ese tipo de entrenamiento
- Low cost: gimnasios generalmente de cadenas nacionales con tarifas agresivas
- Gimnasios "Superiores": con equipamiento de alta tecnología, amplias instalaciones y amplia oferta deportiva, tratamientos innovadores, y servicios complementarios relacionados con la salud y el bienestar.

El formato del nuevo centro deportivo es tipo Superior, donde se incluye altatecnología, en la maquinaria y equipamiento deportivo, y la posibilidad de gimnasio y de piscina, además de servicios infantiles y parking. Con la mayoría de esas características, además de los clubes deportivos sociales mencionados existen dos centros en Gijón: Forus y Metropolitan que podemos considerar la competencia más directa del cliente potencial.

## **Forus**

La cadena madrileña Forus se hizo con Talasoponiente y otros centros deportivos de Santagadea en 2019. En Gijón ofrece una combinación de servicios que incluyen las actividades acuáticas, cardiovasculares, infantiles y familiares, cursos (escuelas de Forus), senior y fitness en general, por lo que ofrece servicios similares a los del cliente potencial.

**El horario ofrecido**, similar a los vistos anteriormente es de 7 a 23 horas de lunes a viernes y de 9 a 21 horas fines de semana y festivos.

En cuanto a los precios de Forus, mantiene ofertas que varían a lo largo del año en función de promociones, ofertas etc. En septiembre de 2021 comenzó a aplicar su nueva política de cuotas:

- Abono familiar talaso: de 111 a 89,90 euros
- Abono individual talaso: de 85 a 75 euros
- Abono sport familiar: de 75 a 69,90 euros (con niños ilimitados)



## **Metropolitan**

Se denominan como "la mayor cadena nacional de Centros de Deporte, Salud y Bienestar, con un total de 21 Centros en las principales ciudades de España y 1 en Niza (Francia). Un espacio de vanguardia para cuidarse y sentirse bien". Es claramente una empresa en expansión con más de 90.000 socios y 120.000 m<sup>2</sup> de los que 3.500 m<sup>2</sup> corresponden a las instalaciones de Gijón, donde su acuerdo con el Chas le permiten tener parte del año otros 8.000 m<sup>2</sup> en zonas exteriores.

En 2019 alcanzó su récord de facturación con más de 80 millones de euros y cuentan con obtener ingresos de niveles pre-crisis en el presente ejercicio, con una previsión de 75 millones de euros.

La cadena ha descrito una hoja de ruta que incluye ser proveedor de servicios de salud, deporte y belleza incorporando en su plataforma a clientes que no están abonados y fomentando el uso online de sus servicios. De hecho, lanzaron en 2020 su propia marca de ropa deportiva.

Capturas de su local en Gijón.



## Tarifas

Como el resto de centros mantienen horarios muy amplios, así de lunes a viernes están abiertos de 7 a 22.30 horas y el fin de semana de 9 a 22 horas.

En cuanto a las tarifas de este centro, como el resto utilizan promociones puntuales como no cobrar la matrícula, y pagos diferenciados en función de determinadas características: mensual, semestral, pareja, menor de 30 años o por las mañanas. Las tarifas que aparecen en buscadores de internet y pagina web

## Tarifas

A continuación te mostramos las cuotas exclusivas para ti, con y sin matrícula

- **Cuota Semestral** (equivalente mes) 80,9€ **matricula 0€**
- **Cuota Titular** 69,5€ **matricula 28,9€**
- **Cuota Titular + Pareja** 49,5€ **matricula 28,9€**
- **Cuota mañanas** Cuota mensual 69,4€ **matricula 28,9€**



METROPOLITAN Gijón

1 SELECCIONE SU CUOTA 2 Introdúzca sus datos 3 Resumen de su selección

### Seleccione su cuota

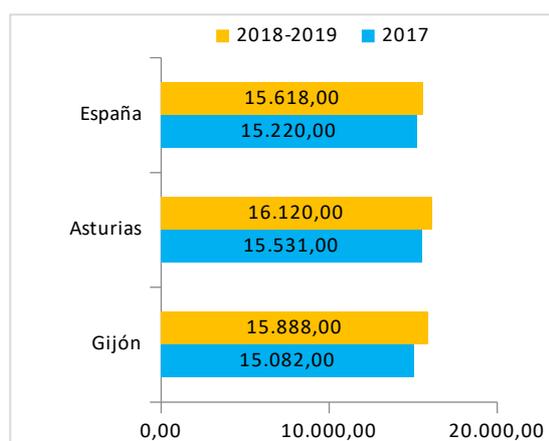
MENSUAL	SEMESTRAL	PAREJA	MENOR 30	MAÑANAS
75€/mes	65€/mes	75€+48,5€/mes	52€/mes	62€/mes
75 €	390 € 2 pagos de 195€	123,5 €	52 €	62 €
Matricula 180€	Matricula 180€	Matricula 180€	Matricula 180€	Matricula 180€
PROMOCIÓN ACTUAL MATRICULA 0€	PROMOCIÓN ACTUAL MATRICULA 0€ Y MES GRATIS	PROMOCIÓN ACTUAL UNA MATRICULA 0€	PROMOCIÓN ACTUAL MATRICULA 0€	PROMOCIÓN ACTUAL MATRICULA 0€
Más información	Más información	Más información	Más información	Más información
Seleccionar Cuota	Seleccionar Cuota	Seleccionar Cuota	Seleccionar Cuota	Seleccionar Cuota

### **Nivel socio económico**

#### **Salarios anuales en Asturias y España**

El gráfico refleja la realidad de los salarios en España y Asturias de 2017 y 2018.

La media española era de 24.009,12 euros en 2018, con un ligero incremento respecto al año anterior y en Asturias era de 23.914,61 euros siendo en si misma una ligera diferencia.



En cuanto a la renta bruta disponible, los últimos datos publicados en 2019 son una reiteración de 2018.

Como se observa en el gráfico, la situación local es muy similar a la asturiana, y ligeramente superior a la renta disponible en España.

Si se considera la renta neta por habitante, En Gijón sería de 18.988 euros y en Asturias de 18.645 euros por lo que en todos los casos el nivel de renta es muy similar.

Vivir en Gijón es más barato que vivir en Madrid (17%) o Barcelona (15%) y similar a Vigo o Huelva lo que debe tenerse en cuenta a la hora de determinar precios y ofertas.

La encuesta realizada por la OCU sobre la calidad de vida en España que arrojaba inicialmente un gran resultado para Gijón (segunda posición) trastocó en 2021 en una zona intermedia tras la crisis sanitaria, lo que señala la fragilidad y variabilidad de las opiniones de los residentes.

<b>Indicadores Urban Audit</b>	<b>Gijón</b>	<b>España</b>	<b>Equivalencia</b>
Proporción población < 15 años	10,72	14,12	L
Proporción de población de 15-64 años	62,49	<b>66,23</b>	L
Proporción de población >=65 años	26,79	<b>19,65</b>	L
Tamaño medio del hogar	2,23	2,55	L
Hogares con un solo miembro	33,22	28,27	<b>K</b>
Tasa de desempleo	13,42	14,78	J

Fuente: INE. Indicadores Urban Audit para ciudades

### ***Definición de la Demanda Potencial***

Teniendo en cuenta los datos analizados hasta el momento y viendo la situación actual del sector, se definirán las características que deben tenerse del concepto de centro deportivo y sus potenciales usuarios:

### ***Características del Centro Deportivo***

Como se ha indicado anteriormente Gijón es una ciudad con una elevada oferta deportiva. A la realizada por el PDM e indicada anteriormente se une la existencia de dos de los clubes deportivos culturales con relevancia a nivel nacional.

La ubicación del centro deportivo se encuentra muy próximo al Pabellón de Perchera La Braña (una pista polideportiva divisible en tres módulos, sala de musculación y campos reglamentarios de baloncesto, voleibol, balonmano y fútbol sala) y a menos de un kilómetro del complejo deportivo Pumarín Gijón Sur, que cuenta con un pabellón (pista polideportiva, campos de balonmano, baloncesto, fútbol sala y voleibol) y una piscina. Cuenta además con dos pistas de

squash, sala de musculación y sauna. La proximidad de dichas instalaciones puede fomentar el uso del centro deportivo

El perfil de los usuarios es similar al de otros centros y a los usuarios del PDM, personas generalmente no mayores, especialmente de 25 a 40 años, con inclusión hasta los 55 años, grupo de edad que se está incorporando al hábito de entrenamientos y deporte, con cierto predominio de los hombres sobre las mujeres.

Los clientes serán personas del entorno y próximos al centro así como otros residentes que utilicen el vehículo y el aparcamiento (recomendable) como ya hacen en otras cadenas.

Este centro se engloba dentro del tipo Superior incorporando abonos individual y familiar, así como cursos y servicios complementarios: infantiles, productos relacionados con la salud y el deporte. Se basará en un diseño adecuado de las actividades y en la innovación y la calidad.

El principal competidor serán los gimnasios de cadenas de similares características y ya instalados en la ciudad. El resto de gimnasios, clubes e instalaciones deportivas públicas pueden restar clientes o crear sinergias en algunos casos (maquinaria y programación obsoleta, masificación, usuarios habituados a realizar actividades deportivas etc.)

#### Situación del sector

#### **Estadísticas del sector. Resumen**

<b>Asturias</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Empresas vinculadas al deporte</i>	911	881
<i>Vinculadas a actividad deportiva</i>		693
<i>Educación deportiva y recreativa</i>		71
<i>Gasto vinculado al deporte en millones de euros</i>	82,5	59,8
<i>Gasto medio por hogar en euros</i>	181,6	131,6
<i>Gasto medio por persona en servicios recreativos y deportivos</i>	62,3	38,3
<i>Número de licencias deportivas</i>	101.066	101,740
<i>Abonados a gimnasios, asociaciones o clubs en</i>		26,0

Según los datos del Observatorio Sectorial de DBK de Informa, el sector del fitness español ha facturado una cifra cercana a los 825 millones de euros en 2021. Esta cifra supone un crecimiento del 18% con respecto al año 2020, cuando la facturación se situó en 700 millones de euros, si bien se mantiene por debajo del año 2019. La pandemia habría supuesto el cierre de más de 200 gimnasios en estos últimos dos años con 3.900 gimnasios abiertos en España.

El informe indica la mejora del sector, con una tendencia decreciente en el número de gimnasios, 3.900 en 2021, e incrementándose la concentración mediante operaciones de compra y fusión de empresas en el sector. Las diez principales cadenas dominan el 43,8% del mercado.

Por último el European Health&Fitness Market Report de 2018 señalaba que el fitness español tenía una penetración del **11,4%** con 5,33 millones de abonados y 4.315 personas físicamente activas por cada gimnasio abierto y 1.146 abonados con un crecimiento anual del 2,5%.

---

*Asturias (2015)*

---

	<i>Antes pandemia</i>	<i>Después pandemia</i>
<i>Entrenamiento online streaming</i>	<i>32,8</i>	<i>71,3</i>
<i>Entrenamiento online "on demand"</i>	<i>40,6</i>	<i>70,1</i>
<i>Uso app gestión aforos</i>	<i>49,5</i>	<i>64,8</i>

Fuente: Informe Encuesta nacional sobre tendencias en fitness 2022

### Estadísticas del sector. Modelos de gimnasio

	Concesión administrativa	Low Cost	Resto centros privados	Totales
<b>Superficie media (m2)</b>	5.450	1.794	4.269	<b>3.434</b>
<b>Abonados</b>	4.353	2.809	3.432	<b>2.311</b>
<b>Usuarios</b>	6.086	2.859	3.737	<b>2.718</b>
<b>Cursillistas (%)</b>	9,9	0,2	7,6	<b>4,4</b>
<b>Tasa de abandono (%)</b>	5,5	10,3	5,5	<b>7,5</b>
<b>Cuota por abonado (€)</b>	22,91	21,72	49,93	<b>33,14</b>
<b>Ingresos totales por abonado (€)</b>	27,33	22,75	62,05	<b>41,65</b>
<b>Altas mensuales</b>	292	328	102	<b>291</b>
<b>Edad media</b>	40	34	40	<b>37</b>
<b>Mujeres (%)</b>	51,6	47,7	50,7	<b>50,8</b>

Fuente: Management Around Sports. 2020 (382 instalaciones)

La consultora Management Around Sports (MAS), una de las más importantes realiza habitualmente estudios en el sector. Según los datos ofrecidos en 2020, los centros privados tienen 3.432 abonados de media y 3.737 usuarios en total, promediando el 7,6% de cursillistas y una cuota por abonado de casi 50 euros, incrementándose el ingreso por abonado hasta los 62 euros.

La edad media de su cliente es de 40 años y tiene una distribución homogénea por sexos.

El EBITDAR (beneficio antes de impuestos, intereses, amortizaciones...) es del 33,4% siendo el grupo que mayor coste acumula el de Recursos humanos con el 31,6%.

### Demanda potencial

	Nº usuarios	% 2019 abonad	% 2021 abonad	Captación	Demanda	Demanda	Promedio	Demanda	Demanda

<b>a</b>	<b>os /</b>	<b>os</b>	<b>os</b>	<b>Otros</b>	<b>Teórica</b>	<b>Teórica</b>	<b>potenci</b>	<b>potenci</b>	
<b>potencial</b>	<b>socios</b>	<b>gimnasi</b>	<b>gimnasi</b>		<b>19</b>	<b>21</b>	<b>al</b>	<b>al</b>	
		<b>os</b>	<b>os</b>				<b>(40%)</b>	<b>(60%)</b>	
Población próxima > 16	32.181	13,8	10,7%		4.441	3.443	<b>3.942</b>	<b>1.577</b>	<b>2.365</b>
Población resto >16	241.908	13,8	10,7%	10%	3.338	2.588	<b>2.963</b>	<b>1.185</b>	<b>1.778</b>
<b>Promedio</b>									
<b>Competenc</b>	<b>3.500</b>	<b>Captación competencia 10%-20%</b>				<b>3.500</b>		<b>350</b>	<b>700</b>
<b>ia</b>									
<b>Precios</b>									
<b>Competenc</b>	<b>52/75 €</b>					<b>50</b>	<b>3.112</b>	<b>4.843</b>	
<b>ia</b>									

Diferentes estudios de fitness evalúan positivamente el futuro del mismo en las diferentes versiones de gimnasios existentes. En el caso del modelo del cliente, tipo Superior, con cuotas de hasta 100 euros. Sin embargo, el máximo representante de este modelo de negocio y principal competidor, maneja cuotas mensuales de 75 euros con promoción de matrícula gratis, y cuotas semestrales que se reducen a 65 euros, así como abonos con otras características.

Atendiendo además a la proximidad, recomendación de otro socio y la relación calidad / precio, principales motivaciones para darse de alta del gimnasio una parte importante de los socios serán del barrio / distrito por lo que incorporamos esa información así como personas que utilizan ya los pabellones públicos existentes. En la zona, los dos pabellones existentes suman 227.120 usos lo que supone a priori más de dos mil usuarios diferentes.

Con ello, la demanda teórica en el barrio rondaría los 4.000 socios y la del resto de la ciudad 2.588 personas. Si nos basamos en la población, con un éxito del 40% sobre los porcentajes de usuarios de gimnasios supondría atraer a 1.577 personas del barrio y con un éxito menor en el resto de la población, 1.185 personas. Se consideran éxitos moderados que dan una cifra de éxito esperado similar a su competidor con un total de 3.112 abonados con precios similares o ligeramente inferiores (45 y 65 euros). Hay que señalar además que el número de usuarios siempre es mayor que el de abonados, variando según la fuente y el modelo de gimnasio (según Management Around Sports) un 7,7% de cursillistas.

Antes de la pandemia el principal competidor contaba con 70.000 socios en sus 20 gimnasios, con un promedio de 3.500 abonados por centro mientras la media nacional de todos los gimnasios es de 1.622 socios por gimnasio. Si optamos por un criterio moderado y de un éxito entre los deportistas del 40% la cifra de abonados esperada es de aproximadamente 3.000 personas. Uno más optimista nos aproxima a los 5.000 abonados.

## Conclusiones del estudio de mercado

- **Gijón es una ciudad con una alta oferta deportiva, tanto a nivel público como privado.** La llegada en los últimos años de la mayoría de las cadenas nacionales de gimnasios indican que es un mercado interesante y viable.
- **El perfil de los clientes es el de una persona de cierta edad con intereses en la actividad deportiva y en la salud,** que además pueda tener intereses en actividades familiares. Puede vivir en las cercanías o ser del resto de la ciudad y acudir en vehículo por las facilidad de acceso y de aparcamiento.
- **Deben existir diferentes alternativas de abonos: individual, familiar etc.** así como de cursos, campamentos y otras actividades. Se recomienda **promociones iniciales de captación** con precios especiales, matrícula gratuita etc. Además de disponer de un buen servicio de atención al cliente e informativo. Se recomienda la disponibilidad de un parking gratuito o privado con un tramo de tiempo gratuito para los abonados.
- **Preparación a medio plazo de cursos y acciones deportivas para personas de mayor edad,** evaluando que Gijón es una población envejecida (48 años de media) y estabilizada en su evolución.
- **Determinada capacidad económica para soportar pérdidas en función del plan de empresa hasta ir cumpliendo los objetivos de socios y abonados.** La actual competencia tanto directa como indirecta implica un esfuerzo mayor en la campaña de captación, así como la crisis económica consecuencia de la crisis sanitaria y del incremento de costes de los productos básicos.
- **La ubicación del centro deportivo,** en el barrio de La Braña en un nudo de accesos desde la autopista y con posibilidades de acceso desde distintos puntos del barrio. La presencia del Pabellón de la Braña a unos metros y del centro Gijón Sur en las proximidades.
- **Creación de sinergias** con actividades complementarias o servicios. Posibilidades de programas o utilización de instalaciones en colaboración con el PDM.
- **La captación de los abonados debe incluir un sistema de fidelización.** Algunas de las opciones pueden ser: comunicación mediante aplicaciones, servicios complementarios y programas ad hoc, campañas y servicios en verano, campamentos infantiles con actividades anexas para los padres, programa de puntos y descuentos en servicios según antigüedad etc.
- **Basándonos en los promedios de personas asociadas a gimnasios y con un promedio de éxito medio, el número de abonados está en el entorno de los 3.000,** cifra muy similar a la que actualmente tiene de promedio el principal competidos para sus

centros. En el caso de obtener un mayor éxito se pueden alcanzar casi los **5.000 abonados**.

- **Colaboración en el distrito o entorno urbano. Imagen de salud y deporte** mediante algún evento deportivo con la asociación de vecinos o visita al centro etc. Enlaza con el siguiente punto, de imagen y comunicación, que garantice que el centro deportivo se vea como un lugar que crea valores positivos de salud y deporte y que ayuda a la zona y a la ciudadanía.
- **Trabajo y comunicación. La utilización de las redes sociales y la buena imagen. Posicionar la web y el posicionamiento natural.**

## **PREVISIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL.**

La nueva instalación deportiva 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.

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 ejecución de las obras y en la explotación del servicio, así como en la adquisición de material y equipamiento asociado a la explotación.
- 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 la instalación deportiva.
- La llamada a nuevas inversiones en infraestructuras y servicio como consecuencia de la activación económica de la zona. Incremento del consumo.
- Ahorro de tiempo a los usuarios por la reorganización de la oferta deportiva y de los aspectos administrativos necesarios para la práctica del deporte en las instalaciones.

### 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.
- El incremento de ingresos directos e indirectos para las arcas públicas, a través del propio canon que ha de pagar el concesionario, las correspondientes licencias de obra y actividad, así como otros tributos e impuestos; ya sea por la gestión y prestación del servicio, como actividad económica indirecta que la misma genere.
- El incremento del patrimonio público municipal, pues el bien, en este caso la obra, revierte sin coste a la propia administración a la finalización del contrato.

#### 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 mejor 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, o espacio para el esparcimiento de los mayores donde pueden desarrollar hábitos de vida para vivir más y mejor, 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.
- Homogeneización de la demanda.

- Mayor oferta de los servicios.
- Mejora de la calidad del servicio ofertado.
- Incremento de la práctica deportiva, así como de las actividades de ocio y familiares.
- Incremento de la participación ciudadana en las actividades deportivas que se organicen.
- Incremento de las actividades competitivas.
- Atracción de la población de otras localidades.
- Creación de puestos de trabajo

## **PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.**

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.

En el Anexo III,1 al presente documento se recoge detalladamente las previsiones económicas de la concesión, con la rentabilidad esperada de la misma, obteniéndose la siguiente valoración del contrato para unos 3978 Usuarios totales Previstos:

<b>VAN</b>	<b>9.690.231,63 €</b>
------------	-----------------------

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

### ENTORNO:

La parcela sobre la que se pretende situar el nuevo equipamiento deportivo se encuentra en la zona Sur de Gijón, Situado en el distrito de Pumarín, colindante a los distritos de Nuevo Gijón, Perchera y la Braña, enmarcada entre una de las salidas que enlaza la vía Gj-81 con la avenida Príncipe Felipe y las calles Peña de los cuatro Jueces y la calle de Orán. Al oeste de la parcela se encuentra el polideportivo municipal de Perchera.

Es una parcela de titularidad del Ayuntamiento de Gijón, con referencia catastral de la parcela objeto de la concesión, identificada bajo el número 3232101TP8233S0001FR. El solar en concreto es una parcela de forma irregular de 24.143 metros cuadrados que linda al norte con terrenos del Ministerio de Fomento que forman parte de la autopista A-8; al Sur y al Oeste con una parcela municipal segregada donde se encuentra un edificio destinado a pabellón deportivo; y al Este, con la avenida del Príncipe de Asturias.

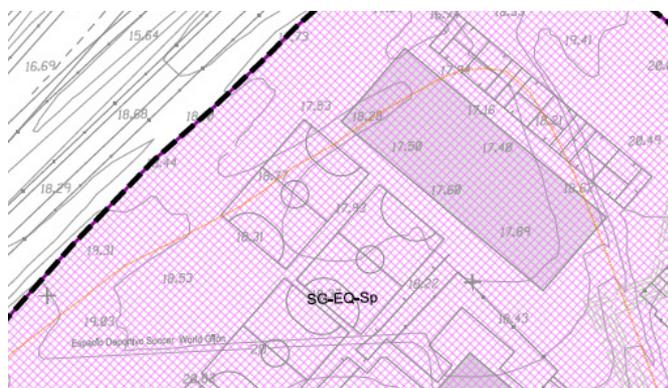
### CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística de aplicación sobre esta parcela es el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Gijón, en su Revisión del Plan General de Ordenación del Concejo de Gijón (BOPA, 14.02.2019)

Atendiendo a esta normativa, la parcela, descrita en el plano SC1-14-21-33 del PGO del Ayto. de Gijón, y se Clasifica y Califica como **SG-EQ-Sp- Sistemas Generales de Equipamiento Deportivo**

		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Ayuntamiento de Gijón	
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL CONCEJO DE GIJÓN - PRINCIPADO DE ASTURIAS			
SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DETALLADAS		SC1-14-21-33	
PLANO DE PROPUESTA		NÚMERO DE PLANO	
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA		DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO	



Los artículos de la Normativa vigente que afectan a la parcela de estudio son los siguientes:

Según el **Art. 3.5.1 SG: Sistemas Generales**, donde se define el ámbito público privado de la parcela, para el caso de Sistemas Generales, como la parcela objeto de estudio, serán Públicas. Las condiciones particulares del uso de parcelas de Equipamiento Público, que se regulan de forma

general, en el artículo **Art. 2.1.30 Condiciones particulares del uso de equipamiento público**

*1. El Plan General señala el uso preferente de las parcelas calificadas como dotaciones públicas. Dicho uso tiene carácter de recomendación no vinculante, pudiendo destinarse a otro uso dotacional público si así lo aconsejan las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación, y siempre que se garantice el mantenimiento de los estándares para la dotación de que se trate.*

*2. Los suelos destinados a equipamiento público a los que el Plan no asigna uso preferente, tienen el carácter de reservas genéricas, pudiendo destinarse al uso dotacional más conveniente para las necesidades de la ciudad en el momento de materializar su ejecución.*

*3. Las condiciones de uso de los edificios destinados a albergar usos dotacionales se regirán por lo establecido en la normativa sectorial que sea de aplicación. Se considera en todos los casos, el uso dotacional de equipamiento público compatible/complementario al uso predominante sin necesidad de que expresamente así se reconozca en cada zona de ordenanza.*

*4. Las condiciones de edificación de las construcciones de nueva planta destinadas a albergar usos dotacionales, se regirán por las condiciones de Ordenanza Zonal correspondiente, salvo en los casos en que expresamente se complemente aquella o corrija, mediante anotaciones expresas en los Planos de Ordenación.*

*5. Los edificios de uso exclusivo dotacional podrán disponer salones de actos, y otras dependencias al servicio de los mismos en plantas bajo rasante. 6. Los edificios destinados a uso dotacional contarán con una dotación de aparcamiento en parcela propia de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Cabrá eximir total o parcialmente de la dotación de garaje aparcamiento a las parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:*

*a) Encontrarse en zonas de protección arqueológica que impidan la excavación de sótanos y no sea posible resolver la totalidad de la dotación en espacio libre de parcela o en planta baja.*

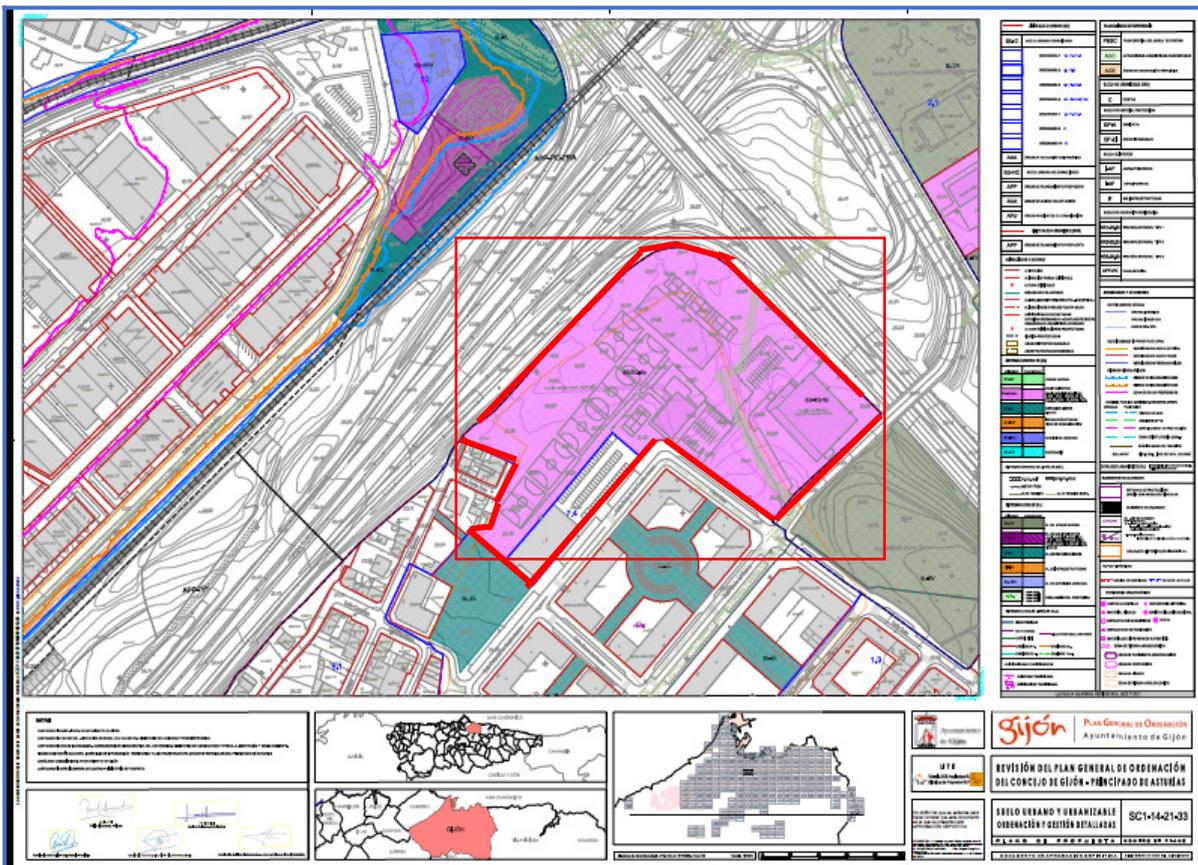
*b) Que sus características de forma y tamaño impidan el desarrollo de las rampas de acceso a semisótanos y plantas bajo rasante, y no sea posible la instalación de plataformas monta-coches.*

*c) Que sus características formales, superficie y régimen urbanístico impidan localizar en planta baja la dotación de garaje - aparcamiento y el acceso a las plantas de piso.*

7. Los edificios dotacionales en que se desarrollen actividades semejantes a las reguladas en otros usos pormenorizados, se registrarán complementariamente por lo establecido en estas Normas para dichos usos.

8. En las parcelas destinadas a usos de equipamientos públicos, se reservarán los espacios necesarios para el aparcamiento de bicicletas con la capacidad que aconseje su aforo y con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Equipamientos docentes: 5 plazas/ 100,00 m<sup>2</sup> techo o fracción
- b) Equipamientos deportivos, culturales y recreativos: 1 plaza / 100,00 m<sup>2</sup> techo o fracción.
- c) Otros equipamientos públicos: 1 plaza / 100,00 m<sup>2</sup> techo o fracción."



Respecto a las ordenanzas de Aplicación, por un lado la parcela se ve afectada por la Ordenanza 9, al tratarse de un equipamiento, y por otro, por la ordenanza Zonal, tal como se establece en el apartado 4 del art. 2.1.30, que establece que las condiciones de edificación de las construcciones de nueva planta destinados a usos dotacionales, se registrarán por las condiciones de Ordenanza Zonal correspondiente, que en este caso se establece en el art. 3.5.5, la Ordenanza 2.1

## Ordenanza 9

En función de su Calificación como parcela de uso dotacional de equipamiento público, en el artículo 3.5., donde se describen, ámbito, usos, emplazamiento e intensidad de uso, tal como se refleja en el CAPÍTULO 5 ÁREAS DE ORDENANZAS ZONALES DOTACIONALES (D) SECCIÓN 1º. ORDENANZA 9. EQUIPAMIENTOS (D-EQ),

**...Artículo 3.5.1. Ámbito**

1. *Corresponde a las definidas en el artículo 10.1.b del ROTU. Para el caso de Sistemas Generales serán públicas. En el caso de los Sistemas Locales pueden ser públicas o privadas...*

2. *Se consideran como dotaciones colectivas de equipamiento al conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter cultural, deportivo o social definidos por esta Normativa Urbanística, que esencialmente no se consideran lucrativos. Lo que no impide que en una serie de ocasiones tales servicios se presten con una contraprestación económica; pero sin dejar de ser, por ello, áreas de actividad socialmente controladas a través de la Administración, cuando no es ella misma la que las desarrolla.*

3. *En cualquiera de las circunstancias de propiedad (públicos o privados) se realizará un Estudio de Detalle, en aquellos casos que la normativa sectorial no venga definido.*

4. *Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los planos de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1/1.000 y 1/2.000 como Sistema General de Equipamiento Existente o a Obtener (SG-EQ-Ex, SG-EQ-Ob) y Sistema Local de Equipamiento Público –Existente o a Obtener) o Privado (SL-EQ-Pb-Ex, SL-EQ-Pb-Ob, SL-EQ-Pr), y los determinados en las Fichas Urbanísticas. La Ordenanza carece de grados.*

**Artículo 3.5.2. Usos**

*El uso dotacional–equipamientos es obligatorio en las parcelas incluidas en esta Ordenanza, ya sea público o privado, ya particularizado o no, sin perjuicio de las condiciones generales de compatibilidad usos contempladas en el Capítulo 1 del Título II de estas NN.UU.*

**Artículo 3.5.3. Asignación**

1. *La localización del suelo para creación de nuevas dotaciones colectivas de equipamiento se realiza con carácter genérico, de forma que en el mismo se pueden producir varios usos diferentes, pero sin tratar de señalar específicamente qué fracción de terreno es de cada uso concreto. La determinación final de la correspondencia entre el terreno y su uso específico es tema que se asigna al proceso de gestión, quedándose el planeamiento en el nivel de determinar los usos que se van a situar sobre ellos, pero de forma global.*

2. *Las determinaciones, de todos modos, se producirán en dos niveles diferentes: a) Los equipamientos ya existentes se señalan con el uso concreto al que se destinan. b) Los equipamientos de nueva creación, sean públicos o privados, normalmente no tendrán especificado su uso concreto.*

3. *El subsuelo de los equipamientos públicos y de los viarios podrá destinarse a la explotación privada de instalaciones de garajes.*

4. Los equipamientos podrán contar con un espacio de uso residencial dentro del propio equipamiento, en aquellos casos en los que este sea necesario para garantizar el alojamiento exclusivamente de las personas que lleven a cabo labores de guarda y custodia de los mismos.

#### **Artículo 3.5.4. Emplazamiento**

La disposición más común para las edificaciones singulares de equipamiento es la de emplazamiento variable, si bien estará en todo caso condicionada por la tipología característica del entorno, en función del Área de Ordenanza Zonal al que se asimila, como predominante.

#### **Artículo 3.5.5. Intensidades**

Las intensidades de uso para el equipamiento dependerán de la zona de ordenanza en la que estén ubicados:

...Ordenanza 2 Área Consolidada

- Según lo establecido en la propia Ordenanza....”

#### **Ordenanza 2**

Los artículos de esta Ordenanza que afectan a la parcela de estudio, donde se establece la clasificación de Áreas Consolidadas describiendo tipologías y sus grados, las obras admitidas y régimen de usos se transcriben a continuación

...SECCIÓN 2ª. ORDENANZA 2. ÁREAS CONSOLIDADAS (AC)

#### **Artículo 3.3.24. Ámbito**

Hay determinadas Áreas del Suelo Urbano, como las que define esta ordenanza, resultado de la suma de actuaciones urbanísticas unitarias realizadas al amparo de planeamientos anteriores, cuya ordenación solo es posible, por la variedad de casos que se produce e imposibilita la definición de cada caso, mediante la remisión directa a la propia edificación existente según se recoge en la documentación gráfica, estableciendo las correspondientes envolventes y alturas.

2. Se adscriben a esta ordenanza suelos totalmente edificados y aquellos cuya situación de gestión, urbanización y edificación permite asimilarlos a áreas concluidas y en las que, consecuentemente, está prácticamente agotada la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico

3. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los planos de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1/1.000 con el código 2.

#### **Artículo 3.3.25. Tipologías y grados**

Corresponde a una doble tipología edificatoria: la de bloque abierto y la de vivienda unifamiliar.

2. La ordenanza contempla dos grados:

Grado 1: áreas de vivienda colectiva, normalmente en tipología de bloque abierto.

Grado 2: áreas de vivienda unifamiliar, en las distintas tipologías características del uso.

La tipología característica del grado I es la edificación con emplazamiento fijo, adosada o no a la alineación exterior de la parcela y/o a los linderos laterales de otras fincas en la franja de edificación en altura; normalmente se trata de edificación aislada.

En ocasiones también, se pueden señalar edificaciones de remate que se concretan en los planos de ordenación.

### **Artículo 3.3.26. Obras admitidas**

*Se admiten todas las obras en los edificios.*

*Se admiten las obras de demolición parcial necesarias para ejecutar obras en los edificios.*

*Se admiten obras de demolición total vinculadas a la sustitución de edificios o demolición de edificios declarados en ruina.*

*Se admiten obras de nueva planta en los supuestos que a continuación se enumeran y sujetas a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes:*

*Obras de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso predominante del grado de ordenanza y a cualquiera de los compatibles con arreglo al nivel de usos.*

*Obras de nueva planta, para la edificación de parcelas existentes que se encuentren libres de edificación a la entrada en vigor del presente Plan General y constituyan fincas registrales independientes.*

*Obras de ampliación en edificios exclusivos destinados a usos dotacionales según las condiciones señaladas en el artículo. 3.3.29.*

*Obras de ampliación en edificios de usos distintos al dotacional, según las condiciones señaladas en el artículo 3.3.30 de estas NNUU.*

### **....Artículo 3.3.29. Ampliación de edificios exclusivos destinados a uso dotacional.**

*En grado 1 se admite, en su caso, la ampliación de edificios o la construcción de nuevos edificios sobre la misma parcela expresamente destinados por el PGO a uso dotacional sujeta a las siguientes condiciones:*

*El coeficiente de ocupación sobre rasante no superará el 60% de la superficie de parcela edificable.*

*La altura de la edificación no superará cuatro plantas ni 15 metros medidos desde la cota de referencia de la planta baja.*

*La posición de la nueva edificación respecto a linderos respetará un retranqueo a colindante mayor o igual a 1/2 de su altura, salvo la existencia de paredes medianeras en sus linderos, en cuyo caso sería recomendable adosarse a tales medianeras.*

*La ampliación deberá destinarse al uso albergado en el edificio ampliado o a usos asociados o complementarios del mismo.*

*No podrán ampliarse edificios que incumplan las condiciones de seguridad, salvo que la ampliación contemple la implantación de medidas correctoras.*

*La edificabilidad neta final resultante no rebasará 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los equipamientos públicos o 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los equipamientos privados. En grado 2 se admiten las mismas ampliaciones señaladas en el artículo siguiente para las viviendas unifamiliares, sin rebasar finalmente, en ningún caso, la edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

## **6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL / ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.**

### **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

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 no tipifican la actuación propuesta como proyecto sometido a evaluación ambiental.

### **ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el punto anterior, al no ser preceptiva la redacción de estudio de impacto ambiental, no es necesario proceder al análisis ambiental de las alternativas.

Sin embargo, 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, CO<sub>2</sub>.

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.

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 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, líquido de frenos, 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 algunas de la maquinaria (sobre todo por el funcionamiento del motor) 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.

## **MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.**

El proyecto de ejecución que se redacte deberá tener como objetivo ser un edificio de una alta eficiencia energética lo que se llevará a cabo mediante un adecuado diseño constructivo y mediante la utilización de energías renovables apoyadas con las tecnologías y sistemas constructivos disponibles.

En relación a la ejecución de las obras, con la finalidad de evitar perjuicios y molestias a los habitantes de la zona, así como al medio ambiente, se deberá atender a medidas como:

### *Residuos.*

Los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se deben tratar en vertederos autorizados. Los residuos de obras y derribos serán depositados en contenedores de gran volumen y trasladados directamente por las empresas del sector al vertedero de escombros.

Con objeto de evitar en la medida de lo posible que se produzcan afecciones al entorno, la utilización, en cuanto a medios técnicos, de la mejor tecnología aplicable para la realización de las obras, recomendándose la revisión periódica de la maquinaria que se vaya a utilizar durante las obras con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc., que son perjudiciales para el complejo del suelo, pudiendo incidir en la calidad del agua, tanto de cauces como de los acuíferos, lo que tendría consecuencias nefastas para los seres vivos, incluyendo al hombre.

El principal contaminante durante la fase de obras es mayoritariamente polvo originado durante la fase de construcción por el uso de los elementos propios, arena, grava, cemento, etc. Para evitarlo se tendrán en cuenta las siguientes sugerencias:

- El acopio de materiales, generadores de este tipo de contaminación se efectuará en recipientes estancos.
- Se evitará la emisión de polvo durante todo el proceso productivo mediante el empleo de lonas, riegos superficiales, etc.

### *Paisaje.*

Con el fin de reducir las afecciones sobre el paisaje, se propone adecuar las nuevas construcciones a las características del entorno, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno circundante.

### *Contaminación atmosférica y acústica.*

Los equipos fijos que pueden transmitir ruidos y vibraciones deberán adaptarse asimismo a la normativa vigente de aplicación que corresponde y mantendrán los niveles sonoros dentro del rango permitido.

Se tomarán las medidas necesarias para que los niveles de ruidos transmitidos al exterior y a edificaciones colindantes, y los niveles de vibraciones transmitidos, no superen los valores que tienen fijados como máximo la normativa de aplicación vigente. En caso necesario se utilizarán silenciadores para minimizarlos.

Por otro lado, en cuanto a la explotación del servicio, 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.
- Sensibilización del personal encargado de realizar los trabajos: de la importancia de sus actuaciones y las repercusiones que pueden tener éstas sobre el Medio Ambiente.

En la fase de explotación y mantenimiento del Centro Deportivo deben hacerse un buen uso de sus instalaciones, 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.

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA**

La parcela presenta una forma irregular y en la actualidad está ocupada por un pequeño edificio en la parte más alta, una serie de pistas deportivas dotadas de césped artificial en una zona intermedia y en la zona más baja encontramos unas pistas cubiertas de padel. Actualmente todos estos elementos se encuentran abandonados, muy deteriorados y afectados por vandalismo.

Existen tres niveles diferenciados en la parcela, el primero a nivel de las calles Peña de los cuatro Jueces y la calle de Orán, el segundo en torno a 2,50m por debajo del primero (donde se ubican las pistas de fútbol y un tercero a 4,00m aproximadamente por debajo del nivel de las calles y a cota cero del pabellón de Perchera donde actualmente se sitúan las pistas cubiertas de pádel.

Actualmente existe un acceso rodado que desciende desde la calle de la Sierra del Suevo hacia una plataforma de tierra situada a cota del pabellón existente.

### **Implantación.**

La propuesta esquemática previa, plantea el ensanchamiento del vial que comunica la calle Sierra del Suevo con el nivel más bajo de la parcela. Es en este nivel donde se proyecta una gran superficie de aparcamiento que pueda servir tanto al nuevo complejo deportivo como al pabellón existente. Es a este nivel donde se plantea el acceso principal al complejo. Al noroeste se proyecta una zona verde que conserva los perfiles actuales del terreno y que va ganando cota.

Tanto la zona verde situada al noroeste como el aparcamiento orientado al noreste, funcionan como elemento separador de las principales vías de circulación que rodean el edificio.

### **Descripción de la propuesta**

Las características que se considera que debe tener el equipamiento deportivo son las siguientes:

- servicios estándar, que permita el acceso ilimitado durante un amplio horario de apertura, a las distintas actividades que se desarrollen a lo largo del día,
- personal altamente cualificado para ayuda y desarrollo de los diferentes ejercicios o actividades que el cliente quiera realizar.

- servicios adicionales, con el fin de atender otras necesidades de los usuarios, tales como nutricionista, fisioterapeuta, etc...

- Zona de encuentro de los usuarios, cafetería, ludoteca, etc...

En base a esto, se plantea un complejo deportivo en 2 niveles. Ubicando el inferior a nivel del aparcamiento y el superior a nivel de la calle de la Peña de los cuatro Jueces y la calle de Orán. Trabajando con el desnivel de la parcela, logramos que la presencia del edificio, a pesar de su tamaño, se vea dulcificada al asomar una única planta por encima del nivel de calle dejando el volumen de la zona acuática por debajo de dicho nivel.

Desde el aparcamiento se accede a la zona de recepción, núcleo principal de comunicación y zona de vestuarios. En esta planta con acceso directo desde los vestuarios se encuentra la zona de piscinas, abiertas al norte y a la zona verde. En esta zona y fuera del sombreado del edificio donde se ubica una piscina exterior.

La planta baja posee una superficie aproximada de 2.363m<sup>2</sup>.

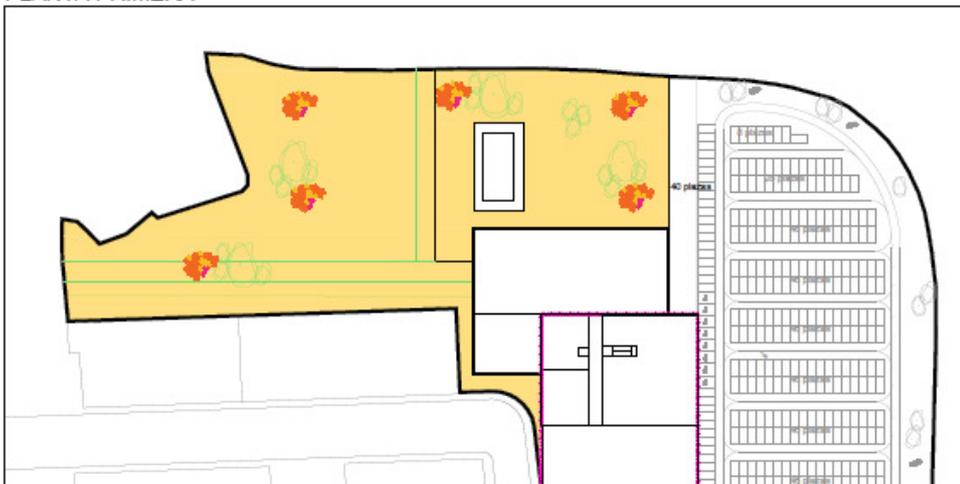
Parte de la planta primera se desplaza respecto a la proyección de planta baja y a la vez se apoya sobre ella, el resto de la planta, se asienta sobre el terreno situado a cota de calle. Se libera de este modo la cubierta de la piscina para poder proyectar una cubierta ligera y cubrir las grandes luces de la piscina mientras que se permite la entrada de luz natural a la zona acuática. Se establece una continuidad visual entre el interior de la zona acuática y la zona verde exterior.

En la planta primera de aproximadamente 2.500m<sup>2</sup>, se sitúan varias salas de distintos tamaños donde poder ubicar salas de spinning, gimnasio, pilates, etc. Esta planta se encuentra provista de luz natural por sus cuatro alzados.

PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



## **8. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.**

Los riesgos son los existentes en la construcción más los correspondientes a la explotación de los servicios deportivos y complementarios. En cuanto a la actividad constructora son los propios para este tipo de edificación con uso de materiales y procesos de construcción eminentemente industriales.

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.

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"*.

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.

#### EL RIESGO DE DEMANDA.

El contratista percibirá las tarifas abonadas por los/as usuarios/as del Centro 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.

#### RIESGO DE CONSTRUCCIÓN

Este riesgo incluye acontecimientos relacionados con posibles dificultades en la fase de construcción y con el estado de los activos involucrados en el momento en que se empiezan a proporcionar los servicios y que "en la práctica, se relaciona con acontecimientos tales como el retraso en la entrega, el incumplimiento de las normas especificadas, los costes adicionales y cuestiones ambientales, deficiencias técnicas y efectos negativos externos (incluido el riesgo medioambiental) que genere pagos compensatorios a terceros".

En términos generales, no cabe esperar complicaciones significativas ni durante la etapa de construcción del centro deportivo ni durante su explotación posterior, debido principalmente a que no se requiere un sistema constructivo complicado y la organización de la obra es la usual en el sector.

Durante la fase constructiva, las complicaciones previstas son aquellas lógicamente derivadas de la realización de una edificación de las características expuestas, por lo que se deben adoptar las medidas básicas de seguridad y salud que contemplen detalladamente las necesarias actuaciones y los medios para una correcta ejecución de la misma.

Se deben asegurar por tanto las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.

Sí es necesario prestar especial atención a la normativa sectorial de aplicación, tanto en los aspectos de construcción, en lo referente al código técnico de edificación, como a los higiénico-sanitarios, en lo que a las autorizaciones de apertura y funcionamiento se refiere.

Se tendrán especialmente en cuenta las conclusiones recogidas en el estudio geotécnico que deba aportarse en fase de redacción del proyecto de ejecución, en cuanto a las posibles afecciones en la estructura y cimentación que puedan derivarse de la tipología del terreno en el que se va a implantar el edificio.

Los posibles problemas de cimentaciones son especialmente sensibles a los vasos de las piscinas ya que podrían aparecer asentamientos o elevaciones que puedan generar posteriormente la aparición de fisuras, con sus consiguientes filtraciones de agua.

Así mismo, durante el desarrollo de la actividad y mantenimiento del edificio se prestará especial vigilancia al riesgo de corrosión de las estructuras, carpintería y elementos metálicos de la instalación por el efecto del ambiente oxidante del cloro (en la zona de piscinas) y la humedad en general. De utilizar elementos metálicos, se tendrá especial cuidado en la elección de materiales para garantizar su buen comportamiento ante este tipo de ambiente.

En cuanto a la fase de explotación, el pliego de prescripciones técnicas que ha de regir la misma, detallará el funcionamiento y requisitos que ha de cumplir el adjudicatario para llevar a cabo dicha explotación, siempre de acuerdo con la legislación vigente y conservando el PDM los poderes de policía necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y la capacidad de actuación e intervención si ello fuera necesario.

## **9. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS CON LA JUSTIFICACIÓN**

### **INVERSIONES A REALIZAR.**

El desarrollo del presente contrato de construcción y explotación del Centro Deportivo Municipal exige la realización de las inversiones que se relacionan a continuación:

Inversión inicial: La ejecución inicial del centro deportivo municipal conllevará obras de construcción del polideportivo y la urbanización que le rodea, incluido aparcamiento, así como los respectivos gastos administrativos e impuestos asociados, por un importe de:

	SUPERFICIE	PRECIO/ m <sup>2</sup>	IMPORTE
<b>ZONA APARCAMIENTO</b>			
----- APARCAMIENTOS	7.543 m <sup>2</sup>	160 €/ m <sup>2</sup>	1.206.880,00 €
<b>URBANIZACION AJARDINAMIENTO</b>			
ZONA VERDE	11.185 m <sup>2</sup>	15 €/ m <sup>2</sup>	167.775,00 €
<b>PISCINA EXTERIOR</b>			
----- PISCINA EXTERIOR	180 m <sup>2</sup>	428 €/ m <sup>2</sup>	77.040,00 €
<b>PLANTA BAJA</b>			
----- ZONA DE PISCINA	1.344 m <sup>2</sup>	1.800 €/ m <sup>2</sup>	2.419.200,00 €
----- ZONA DEPORTIVA	1.019 m <sup>2</sup>	1.300 €/ m <sup>2</sup>	1.324.700,00 €
<b>PLANTA PRIMERA</b>			
----- ZONA DEPORTIVA	2.500 m <sup>2</sup>	1.300 €/ m <sup>2</sup>	3.250.000,00 €
TOTAL	4.863 m <sup>2</sup>		6.993.900,00 €
<b>TOTAL GASTOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN</b>			<b>8.445.595,00 €</b>

## ANÁLISIS Y BALANCE ECONÓMICO Y VIABILIDAD DEL PROYECTO

Una vez analizados los resultados obtenidos en el estudio de mercado y los costes de construcción, se realiza un estudio de viabilidad de la realización y explotación de la construcción y explotación del centro deportivo objeto de análisis.

Para la realización de este estudio se toman unos datos de partida como parámetros básicos, tanto datos obtenidos del análisis anterior, como de estimaciones realizadas a partir de empresas similares en el sector.

A continuación se evalúa la viabilidad del proyecto, estimando una serie de recursos económicos, plan de financiación, y basándonos en una estimación de costes a partir de empresas en el sector.

### PREMISAS

#### GENERALES

---

Años de amortización / explotación	40 años
IPC estimado durante todo el período	2,50%

Carga fiscal dos primeros ejercicios (en nuevas empresas)	15,00%
Carga fiscal resto años	25,00%
Fecha de inicio (Construcción del actividad complejo)	2023
Plazo de ejecución de obra	18 meses
Coste total ejecución	<b>10.245.595,00 €</b> euros
Inversión en infraestructuras y equipamientos	<b>8.445.595,00 €</b> euros
Tasa de amortización inversión infraestructuras	2,50%
Plazo de amortización infraestructuras	40 años
Inversión en equipamiento deportivo	<b>1.800.000,00 €</b>
Tasa de amortización inversión equipamiento	10,00%
Plazo de amortización equipamiento	10 años
Total a amortizar	1.800.000,00 €

### **Financiación.**

Al tratarse de una inversión de elevado importe, se ha estimado una financiación mixta, con un porcentaje del 60% de aportación de la empresa adjudicataria y una financiación del 40%. Evidentemente cuanto mayor sea la aportación mediante fondos propios, más sencillo será conseguir unas cifras de explotación positivas.

Sin embargo, la aportación de una cifra mayor de recursos propios puede hacer que el proyecto sea menos atractivo desde el punto de vista de rentabilidad de la inversión para la empresa que opte a la concesión.

Se toma como plazo dos años de carencia, con 18 meses para la construcción del centro deportivo y veinte años de amortización. . El tipo de interés es orientativo, se trabaja con un tipo de interés de un 3.5%, porcentaje superior al histórico de experiencias recientes en operaciones inmobiliarias, tratando de incorporar el incremento que están sufriendo los tipo de interés en los últimos meses.

### **PREMISAS DE**

## FINANCIACIÓN

Fondos propios	60,00%	<b>6.147.357,00</b>
Financiación ajena	40,00%	<b>4.098.238,00</b>
Plazo del préstamo	240 meses	
Tipo de interés	3,50%	
Disposición primer año	50%	2.049.119,00
Disposición segundo año	50%	2.049.119,00
Período de carencia	2,00 años	

### Demanda potencial

La demanda potencial se obtiene a partir de los datos aportados por el estudio de mercado previo realizado, que detallamos nuevamente. Se ha proponen dos escenarios. Un primer escenario con una estimación de usuarios calculada a partir del valor medio de los datos obtenidos, y un segundo supuesto con el escenario más optimista con el número de usuarios más alto extraído del estudio.

Demanda potencial	Nº usuarios / socios	% 2019 abonados gimnasios	% 2021 abonados gimnasios	Captación Otros	Demanda Teórica 19	Demanda Teórica 21	Promedio	Demanda potencial (40%)	Demanda potencial (60%)
Población próxima > 16	32.181	13,8	10,7%		4.441	3.443	<b>3.942</b>	<b>1.577</b>	<b>2.365</b>
Población resto > 16	241.908	13,8	10,7%	10%	3.338	2.588	<b>2.963</b>	<b>1.185</b>	<b>1.778</b>
<b>Promedio Competencia</b>	<b>3.500</b>	<i>Captación competencia 10%-20%</i>				<b>3.500</b>		<b>350</b>	<b>700</b>
								<b>3.112</b>	<b>4.843</b>

### ESTUDIO DE MERCADO PREVIO

Escenario

optimista                    4.843

Escenario

conservador                3.112

**3.978**

### Valor medio

Para el estudio hemos se han planteado dos escenarios

**Escenario 1: nº de usuarios: 3.978** el valor medio resultante entre los dos escenarios del estudio de mercado previo.

**Escenario 2: nº de usuarios: 4.843**, el número de usuarios de la opción optimista para comparar los resultados.

### **Ingresos**

A la hora de establecer los precios, finalmente se ha optado por fijarlos en función de los precios de la competencia más directa es decir la que ofrece los mismos servicios, y que se engloban dentro de los gimnasios "Superiores"

Por lo tanto, para estimar los ingresos, finalmente se ha partido de los datos de la empresa dedicada a la misma actividad y que es líder de mercado en nuestra ciudad. Los precios han sido detallados anteriormente y reducidos en un 10% para ser más competitivos, aunque es posible que se pudiesen mantener los mismos precios y beneficiarse del efecto "novedad" que supondría el centro en estudio.

### **ESCENARIO 1**

<b>Año</b>	<b>AÑO INICIO</b>	<b>Año X</b>
<b>Periodo</b>		

<b>Ingresos por ventas</b>	<b>2.407.172,6</b>
	<b>2</b>

**Usuarios totales  
previstos**

**3.978**

(VALOR MEDIO ESTUDIO DE  
MERCADO)

**Abonados** (Media anual  
esperada)

<b>Tarifas abonos</b>	<b>Tarifa (IVA INCL.)</b>	<b>Ingreso neto (SIN IVA)</b>	<b>Dto. 10%</b>	<b>IMP. ANUAL SIN IVA</b>	<b>Mix</b>
Abono Semestral sin matricula	80,90 €	66,86 €	60,17 €	574.488,95 €	20%
Abono Individual con matricula	69,59 €	57,51 €	51,76 €	988.348,24 €	40%
Abono titular más pareja con matricula	49,50 €	40,91 €	36,82 €	351.510,55 €	20%
Cuota mañanas	69,40 €	57,36 €	51,62 €	492.824,89 €	20%

<b>Otros Ingresos de explotación</b>					<b>148.346,47</b>
--------------------------------------	--	--	--	--	-------------------

<b>Tarifas ingresos atípicos</b>	<b>Tarifa (IVA INCL.)</b>	<b>Ingreso neto (SIN IVA)</b>	<b>Cuotas / año</b>	<b>Ingresos accesorios</b>
Matriculas	26,01 €	21,50 €	3.182	68.408,45 €
Varios cursos y cuotas aisladas	25,00 €	20,66 €	1.989	41.095,04 €
Alquileres (cafetería, pistas)	12.000,00 €	9.917,36 €		9.917,36 €
Otros ingresos (Venta productos, ss healthcare, otros)	35.000,00 €	28.925,62 €		28.925,62 €

## ESCENARIO 2

<b>Año</b>	<b>AÑO INICIO</b>	<b>Año X</b>
<b>Periodo</b>		

<b>Ingresos por ventas</b>	<b>2.930.602,56</b>
----------------------------	---------------------

**Usuarios totales previstos**

**4.843**

**Abonados** (Media anual esperada)

<b>Tarifas abonos</b>	<b>Tarifa (IVA INCL.)</b>	<b>Ingreso neto (SIN IVA)</b>	<b>Dto. 10%</b>	<b>IMP. ANUAL SIN IVA</b>	<b>Mix</b>
Abono Semestral sin matricula	80,90 €	66,86 €	60,17 €	699.409,25 €	20%
Abono Individual con matricula	69,59 €	57,51 €	51,76 €	1.203.260,56 €	40%
Abono titular más pareja con matricula	49,50 €	40,91 €	36,82 €	427.945,09 €	20%
Cuota mañanas					20%

69,40 €      57,36 €      51,62 €      599.987,66 €

**Otros Ingresos de explotación**

**172.157,56**

<b>Tarifas ingresos atípicos</b>	<b>Tarifa (IVA INCL.)</b>	<b>Ingreso neto (SIN IVA)</b>	<b>Cuotas / año</b>	<b>Ingresos accesorios</b>
Matriculas	26,01 €	21,50 €	3.874	83.283,59 €
Varios cursos y cuotas aisladas	25,00 €	20,66 €	2.422	50.030,99 €
Alquileres (cafetería, pistas)	12.000,00 €	9.917,36 €		9.917,36 €
Otros ingresos (Venta productos, ss healthcare, otros)	35.000,00 €	28.925,62 €		28.925,62 €

Se ha estimado que un 40% de los abonados lo harán a través del abono individual y el 60% de los usuarios restantes se dividen entre las tres opciones (abono semestral sin matrícula, abono titular más pareja con matrícula, y cuota mañanas).

Por otra parte también se consideran ingresos accesorios que pueden venir dados, además de las matrículas anuales compatibles con las tarifas específicas de los abonos (se considera, según lo expuesto anteriormente que el 80% de los usuarios abonan matricula), y cursillos aislados, por otros servicios que puedan ser ofrecidos en este tipo de gimnasios (fisioterapia, belleza, etc...), por el alquiler de espacios de cafetería y pistas, así como la posible venta de diferentes productos y material promocional y de aseos. Estos ingresos atípicos podrán verse incrementados en función de la variedad de servicios que puedan ser ofertados por el centro.

A la hora de determinar los ingresos se ha considerado que el total de usuarios se alcanzará de forma paulatina durante los 5 primeros años: así, el 1º año el número de usuarios será un 60% de los estimados, el 2º año de actividad un 70%, el 3º un 80% y el 4 un 90%, llegando en el 5º año al número de usuarios totales.

El IPC se establece en un 2.5%, tratándose de un estudio a muy largo plazo se ha optado por no reflejar el incremento de los últimos meses; al considerar que la variación actual del IPC puede desvirtuar los resultados del modelo, puesto que este incremento es consecuencia de un momento convulso puntual a nivel mundial.

## PREMISAS DE INGRESOS

---

	Según cuadro Cuenta de Resultados	euros
Ventas anuales estimadas		
Crecimiento primeros 5 años (se estima un 60% inicial)		10,00% anual
Crecimiento años 10 y sucesivos (según IPC previsto)		2,50%
Días del año		360 días

Para el análisis de la cuenta de resultados se incorpora un primer periodo de carencia donde sólo se considera el efecto financiero, es decir, los intereses del préstamo, que debe ser acumulado a los ejercicios posteriores. Contablemente debería acumularse al valor de las infraestructuras según las normas del Plan General de Contabilidad Español y resoluciones del ICAC, por lo que podrían omitirse perfectamente desde el punto de vista del resultado de explotación.

Optamos por mantenerlo de forma explícita para dar mayor claridad al resultado y a la determinación de los flujos de caja de los períodos.

### Gastos

Para la determinación de los gastos, se ha planteado estimarlo de forma porcentual sobre los ingresos obtenidos. Al estimarlos porcentualmente, se escalan proporcionalmente a los ingresos durante todo el período de estudio, de manera que a medida que vayan aumentando dichos ingresos a lo largo de los años, también se verán incrementados los gastos. Esto nos permite además utilizar el modelo con diferentes valores para ver la evolución de las diferentes magnitudes.

A la hora de estimar dichos porcentajes que se aplicarán a las diferentes partidas, se han tenido en cuenta, por un lado, las cuentas anuales de una empresa del sector con un modelo de centro deportivo similar al presentado en este estudio, y por otro, el análisis del mercado realizado, en el que se reflejan los datos obtenidos por la consultora Management Around Sports (MAS) para 2020, una de las más importantes, y que realiza habitualmente estudios en el sector (pag.24). Este estudio del sector establece la partida de gastos de personal como la más alta, con un 31.6%, y el resto de porcentajes establecidos pueden ser perfectamente aplicables a este caso, y se considera factible asumir dichos gastos.

Se han seguido las siguientes premisas:

## PREMISAS DE GASTOS

---

CANON DE EXPLOTACION	20.000,00 euros/año
----------------------	---------------------

(Se considera incluido dentro de Otros gastos de explotación)

Coste de personal (solo administrativo a media jornada)	31,6% sobre la cifra de facturación	euros/año
Aprovisionamientos	6% sobre la cifra de facturación	euros/año
Otros gastos de explotación	30% sobre la cifra de facturación	euros/año

Nota: el establecimiento de los porcentajes se ha hecho en base a

\*los datos recogidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019 de empresa líder del sector en España:

\*los datos extraídos de estudio del sector por la Consultora Management Around Sports (MAS) para 2020

Gastos financieros	Según cuadro de amortización ( Anexo I)
Amortizaciones según se describen en las premisas generales.	
Coefficiente actualización período	Según IPC previsto

Las amortizaciones de las diferentes categorías de activo se corresponden con los periodos de vida útil previstos en las premisas generales.

Para los gastos financieros se han elaborado los correspondientes cuadros de amortización de acuerdo a un sistema de cuotas constantes (Préstamo Francés) al tipo previsto y según el porcentaje máximo de financiación previsto. (**Anexo I**)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA – LA BRAÑA**  
**PERIODO: 40 AÑOS**  
**Escenario 1 . Nº de Usuarios: 3.978**

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE  
INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA  
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros)  
2025-2064  
Usuarios: 3.978

Año		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Periodo	CARENCIA	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Ingresos</b>		<b>1.533.311,45</b>	<b>1.788.863,36</b>	<b>2.044.415,27</b>	<b>2.299.967,18</b>	<b>2.555.519,09</b>	<b>2.619.407,06</b>	<b>2.684.892,24</b>	<b>2.752.014,55</b>
Ingresos por ventas		1.444.303,57	1.685.020,83	1.925.738,10	2.166.455,36	2.407.172,62	2.467.351,94	2.529.035,73	2.592.261,63
Otros ingresos de explotación		89.007,88	103.842,53	118.677,17	133.511,82	148.346,47	152.055,13	155.856,51	159.752,92
<b>Gastos</b>		<b>-1.031.178,07</b>	<b>-1.203.041,08</b>	<b>-1.374.904,09</b>	<b>-1.546.767,10</b>	<b>-1.718.630,11</b>	<b>-1.761.595,87</b>	<b>-1.805.635,76</b>	<b>-1.850.776,66</b>
Aprovisionamientos	-	86.658,21	101.101,25	115.544,29	129.987,32	144.430,36	148.041,12	151.742,14	155.535,70
Gastos de personal	-	484.526,42	565.280,82	646.035,23	726.789,63	807.544,03	827.732,63	848.425,95	869.636,60
Otros gastos de explotación	-	459.993,44	536.659,01	613.324,58	689.990,15	766.655,73	785.822,12	805.467,67	825.604,36
<b>EBITDA</b>		<b>502.133,38</b>	<b>585.822,28</b>	<b>669.511,18</b>	<b>753.200,07</b>	<b>836.888,97</b>	<b>857.811,20</b>	<b>879.256,48</b>	<b>901.237,89</b>
<b>Amortizaciones</b>		<b>-391.140</b>							
Amortización infraestructuras	-	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88
Amortización equipamiento	-	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>110.993,51</b>	<b>194.682,41</b>	<b>278.371,30</b>	<b>362.060,20</b>	<b>445.749,10</b>	<b>466.671,32</b>	<b>488.116,60</b>	<b>510.098,01</b>
Gastos financieros	-	175.199,67	114.794,97	110.340,33	105.757,07	101.041,46	96.189,69	91.197,82	86.061,81
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-175.199,67</b>	<b>3.801,46</b>	<b>84.342,07</b>	<b>172.614,24</b>	<b>261.018,74</b>	<b>349.559,41</b>	<b>375.473,50</b>	<b>429.320,51</b>
Impuesto sobre sociedades	-	43.799,92	950,36	21.085,52	43.153,56	65.254,68	87.389,85	93.868,37	100.513,70
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-131.399,76</b>	<b>2.851,09</b>	<b>63.256,56</b>	<b>129.460,68</b>	<b>195.764,05</b>	<b>262.169,56</b>	<b>281.605,12</b>	<b>321.990,38</b>

32,75% % EBITDA

2025-2064  
Usuarios: 3.978

Año		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Periodo		18	19	20	21	22	23	24	25	26
<b>Ingresos</b>		<b>3.522.811,29</b>	<b>3.610.881,57</b>	<b>3.701.153,61</b>	<b>3.793.682,45</b>	<b>3.888.524,51</b>	<b>3.985.737,62</b>	<b>4.085.381,06</b>	<b>4.187.515,59</b>	<b>4.292.203,48</b>
Ingresos por ventas		3.318.314,04	3.401.271,89	3.486.303,69	3.573.461,28	3.662.797,82	3.754.367,76	3.848.226,96	3.944.432,63	4.043.043,45
Otros ingresos de explotación		204.497,24	209.609,67	214.849,91	220.221,16	225.726,69	231.369,86	237.154,11	243.082,96	249.160,03
<b>Gastos</b>		<b>-2.369.150,59</b>	<b>-2.428.379,36</b>	<b>-2.489.088,84</b>	<b>-2.551.316,06</b>	<b>-2.615.098,97</b>	<b>-2.680.476,44</b>	<b>-2.747.488,35</b>	<b>-2.816.175,56</b>	<b>-2.886.579,95</b>
Aprovisionamientos	-	199.098,84	204.076,31	209.178,22	214.407,68	219.767,87	225.262,07	230.893,62	236.665,96	242.582,61
Gastos de personal	-	1.113.208,37	1.141.038,58	1.169.564,54	1.198.803,65	1.228.773,74	1.259.493,09	1.290.980,42	1.323.254,93	1.356.336,30
Otros gastos de explotación	-	1.056.843,39	1.083.264,47	1.110.346,08	1.138.104,73	1.166.557,35	1.195.721,29	1.225.614,32	1.256.254,68	1.287.661,04
<b>EBITDA</b>		<b>1.153.660,69</b>	<b>1.182.502,21</b>	<b>1.212.064,76</b>	<b>1.242.366,38</b>	<b>1.273.425,54</b>	<b>1.305.261,18</b>	<b>1.337.892,71</b>	<b>1.371.340,03</b>	<b>1.405.623,53</b>
<b>Amortizaciones</b>		<b>-391.140</b>								
Amortización infraestructuras	-	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88	211.139,88
Amortización equipamiento	-	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>762.520,82</b>	<b>791.362,33</b>	<b>820.924,89</b>	<b>851.226,51</b>	<b>882.285,67</b>	<b>914.121,31</b>	<b>946.752,84</b>	<b>980.200,15</b>	<b>1.014.483,65</b>
Gastos financieros	-	18.771,45	11.544,12	4.108,09	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>743.749,36</b>	<b>779.818,22</b>	<b>816.816,80</b>	<b>851.226,51</b>	<b>882.285,67</b>	<b>914.121,31</b>	<b>946.752,84</b>	<b>980.200,15</b>	<b>1.014.483,65</b>
Impuesto sobre sociedades	-	185.937,34	194.954,55	204.204,20	212.806,63	220.571,42	228.530,33	236.688,21	245.050,04	253.620,91
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>557.812,02</b>	<b>584.863,66</b>	<b>612.612,60</b>	<b>638.419,88</b>	<b>661.714,25</b>	<b>685.590,98</b>	<b>710.064,63</b>	<b>735.150,11</b>	<b>760.862,74</b>

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros)**  
2025-2064  
Usuarios: 3.978

Año	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Periodo	27	28	29	30	31	32	33	34	35
<b>Ingresos</b>	<b>4.399.508,56</b>	<b>4.509.496,28</b>	<b>4.622.233,69</b>	<b>4.737.789,53</b>	<b>4.856.234,27</b>	<b>4.977.640,12</b>	<b>5.102.081,13</b>	<b>5.229.633,15</b>	<b>5.360.373,98</b>
Ingresos por ventas	4.144.119,53	4.247.722,52	4.353.915,58	4.462.763,47	4.574.332,56	4.688.690,87	4.805.908,15	4.926.055,85	5.049.207,25
Otros ingresos de explotación	255.389,03	261.773,76	268.318,10	275.026,06	281.901,71	288.949,25	296.172,98	303.577,31	311.166,74
<b>Gastos</b>	<b>-2.958.744,45</b>	<b>-3.032.713,06</b>	<b>-3.108.530,89</b>	<b>-3.186.244,16</b>	<b>-3.265.900,26</b>	<b>-3.347.547,77</b>	<b>-3.431.236,46</b>	<b>-3.517.017,37</b>	<b>-3.604.942,81</b>
Aprovisionamientos	- 248.647,17	- 254.863,35	- 261.234,93	- 267.765,81	- 274.459,95	- 281.321,45	- 288.354,49	- 295.563,35	- 302.952,43
Gastos de personal	- 1.390.244,71	- 1.425.000,82	- 1.460.625,84	- 1.497.141,49	- 1.534.570,03	- 1.572.934,28	- 1.612.257,64	- 1.652.564,08	- 1.693.878,18
Otros gastos de explotación	- 1.319.852,57	- 1.352.848,88	- 1.386.670,11	- 1.421.336,86	- 1.456.870,28	- 1.493.292,04	- 1.530.624,34	- 1.568.889,95	- 1.608.112,19
<b>EBITDA</b>	<b>1.440.764,12</b>	<b>1.476.783,22</b>	<b>1.513.702,80</b>	<b>1.551.545,37</b>	<b>1.590.334,00</b>	<b>1.630.092,35</b>	<b>1.670.844,66</b>	<b>1.712.615,78</b>	<b>1.755.431,17</b>
<b>Amortizaciones</b>	<b>-391.140</b>								
Amortización infraestructuras	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88
Amortización equipamiento	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.049.624,24</b>	<b>1.085.643,34</b>	<b>1.122.562,93</b>	<b>1.160.405,50</b>	<b>1.199.194,13</b>	<b>1.238.952,48</b>	<b>1.279.704,79</b>	<b>1.321.475,91</b>	<b>1.364.291,30</b>
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.049.624,24</b>	<b>1.085.643,34</b>	<b>1.122.562,93</b>	<b>1.160.405,50</b>	<b>1.199.194,13</b>	<b>1.238.952,48</b>	<b>1.279.704,79</b>	<b>1.321.475,91</b>	<b>1.364.291,30</b>
Impuesto sobre sociedades	- 262.406,06	- 271.410,84	- 280.640,73	- 290.101,37	- 299.798,53	- 309.738,12	- 319.926,20	- 330.368,98	- 341.072,82
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>787.218,18</b>	<b>814.232,51</b>	<b>841.922,19</b>	<b>870.304,12</b>	<b>899.395,60</b>	<b>929.214,36</b>	<b>959.778,59</b>	<b>991.106,93</b>	<b>1.023.218,47</b>

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros)**  
2025-2064  
Usuarios: 3.978

Año	2060	2061	2062	2063	2064
Periodo	36	37	38	39	40
<b>Ingresos</b>	<b>5.494.383,33</b>	<b>5.631.742,92</b>	<b>5.772.536,49</b>	<b>5.916.849,90</b>	<b>6.064.771,15</b>
Ingresos por ventas	5.175.437,43	5.304.823,36	5.437.443,95	5.573.380,04	5.712.714,55
Otros ingresos de explotación	318.945,91	326.919,55	335.092,54	343.469,86	352.056,60
<b>Gastos</b>	<b>-3.695.066,38</b>	<b>-3.787.443,04</b>	<b>-3.882.129,11</b>	<b>-3.979.182,34</b>	<b>-4.078.661,90</b>
Aprovisionamientos	- 310.526,25	- 318.289,40	- 326.246,64	- 334.402,80	- 342.762,87
Gastos de personal	- 1.736.225,13	- 1.779.630,76	- 1.824.121,53	- 1.869.724,57	- 1.916.467,68
Otros gastos de explotación	- 1.648.315,00	- 1.689.522,87	- 1.731.760,95	- 1.775.054,97	- 1.819.431,34
<b>EBITDA</b>	<b>1.799.316,95</b>	<b>1.844.299,88</b>	<b>1.890.407,37</b>	<b>1.937.667,56</b>	<b>1.986.109,25</b>
<b>Amortizaciones</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>
Amortización infraestructuras	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88
Amortización equipamiento	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.408.177,08</b>	<b>1.453.160,00</b>	<b>1.499.267,50</b>	<b>1.546.527,68</b>	<b>1.594.969,37</b>
Gastos financieros	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.408.177,08</b>	<b>1.453.160,00</b>	<b>1.499.267,50</b>	<b>1.546.527,68</b>	<b>1.594.969,37</b>
Impuesto sobre sociedades	- 352.044,27	- 363.290,00	- 374.816,87	- 386.631,92	- 398.742,34
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.056.132,81</b>	<b>1.089.870,00</b>	<b>1.124.450,62</b>	<b>1.159.895,76</b>	<b>1.196.227,03</b>

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros)**  
2025-2064  
Usuarios: 4.843

Año	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Periodo	27	28	29	30	31	32	33	34	35
<b>Ingresos</b>	<b>5.341.623,08</b>	<b>5.475.163,65</b>	<b>5.612.042,75</b>	<b>5.752.343,81</b>	<b>5.896.152,41</b>	<b>6.043.556,22</b>	<b>6.194.645,13</b>	<b>6.349.511,25</b>	<b>6.508.249,04</b>
Ingresos por ventas	5.045.241,55	5.171.372,59	5.300.656,91	5.433.173,33	5.569.002,66	5.708.227,73	5.850.933,42	5.997.206,76	6.147.136,93
Otros ingresos de explotación	296.381,53	303.791,06	311.385,84	319.170,49	327.149,75	335.328,49	343.711,71	352.304,50	361.112,11
<b>Gastos</b>	<b>-3.593.154,31</b>	<b>-3.682.983,17</b>	<b>-3.775.057,75</b>	<b>-3.869.434,19</b>	<b>-3.966.170,04</b>	<b>-4.065.324,30</b>	<b>-4.166.957,40</b>	<b>-4.271.131,34</b>	<b>-4.377.909,62</b>
Aprovisionamientos	- 302.714,49	- 310.282,36	- 318.039,41	- 325.990,40	- 334.140,16	- 342.493,66	- 351.056,01	- 359.832,41	- 368.828,22
Gastos de personal	- 1.687.952,89	- 1.730.151,71	- 1.773.405,51	- 1.817.740,65	- 1.863.184,16	- 1.909.763,77	- 1.957.507,86	- 2.006.445,56	- 2.056.606,70
Otros gastos de explotación	- 1.602.486,92	- 1.642.549,10	- 1.683.612,82	- 1.725.703,14	- 1.768.845,72	- 1.813.066,87	- 1.858.393,54	- 1.904.853,38	- 1.952.474,71
<b>EBITDA</b>	<b>1.748.468,77</b>	<b>1.792.180,49</b>	<b>1.836.985,00</b>	<b>1.882.909,63</b>	<b>1.929.982,37</b>	<b>1.978.231,92</b>	<b>2.027.687,72</b>	<b>2.078.379,92</b>	<b>2.130.339,41</b>
<b>Amortizaciones</b>	<b>-391.140</b>								
Amortización infraestructuras	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88
Amortización equipamiento	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.357.328,89</b>	<b>1.401.040,61</b>	<b>1.445.845,13</b>	<b>1.491.769,75</b>	<b>1.538.842,49</b>	<b>1.587.092,05</b>	<b>1.636.547,85</b>	<b>1.687.240,04</b>	<b>1.739.199,54</b>
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.357.328,89</b>	<b>1.401.040,61</b>	<b>1.445.845,13</b>	<b>1.491.769,75</b>	<b>1.538.842,49</b>	<b>1.587.092,05</b>	<b>1.636.547,85</b>	<b>1.687.240,04</b>	<b>1.739.199,54</b>
Impuesto sobre sociedades	- 339.332,22	- 350.260,15	- 361.461,28	- 372.942,44	- 384.710,62	- 396.773,01	- 409.136,96	- 421.810,01	- 434.799,88
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.017.996,67</b>	<b>1.050.780,46</b>	<b>1.084.383,84</b>	<b>1.118.827,31</b>	<b>1.154.131,87</b>	<b>1.190.319,04</b>	<b>1.227.410,89</b>	<b>1.265.430,03</b>	<b>1.304.399,65</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA – LA BRAÑA  
PERIODO: 40 AÑOS**

**Escenario 2. N° de Usuarios: 4.843**

Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Periodo	CARENCIA	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Ingresos</b>	<b>1.861.656,07</b>	<b>2.171.932,08</b>	<b>2.482.208,10</b>	<b>2.792.484,11</b>	<b>3.102.760,12</b>	<b>3.180.329,12</b>	<b>3.259.837,35</b>	<b>3.341.333,29</b>	
Ingresos por ventas	1.758.361,54	2.051.421,79	2.344.482,05	2.637.542,31	2.930.602,56	3.003.867,63	3.078.964,32	3.155.938,43	
Otros ingresos de explotación	103.294,53	120.510,29	137.726,05	154.941,80	172.157,56	176.461,50	180.873,03	185.394,86	
<b>Gastos</b>	<b>-1.252.281,83</b>	<b>-1.460.995,47</b>	<b>-1.669.709,11</b>	<b>-1.878.422,75</b>	<b>-2.087.136,39</b>	<b>-2.139.314,80</b>	<b>-2.192.797,67</b>	<b>-2.247.617,61</b>	
Aprovisionamientos	- 105.501,69	- 123.085,31	- 140.668,92	- 158.252,54	- 175.836,15	- 180.232,06	- 184.737,86	- 189.356,31	
Gastos de personal	- 588.283,32	- 686.330,54	- 784.377,76	- 882.424,98	- 980.472,20	- 1.004.984,00	- 1.030.108,60	- 1.055.861,32	
Otros gastos de explotación	- 558.496,82	- 651.579,63	- 744.662,43	- 837.745,23	- 930.828,04	- 954.098,74	- 977.951,21	- 1.002.399,99	
<b>EBITDA</b>	<b>609.374,24</b>	<b>710.936,61</b>	<b>812.498,99</b>	<b>914.061,36</b>	<b>1.015.623,73</b>	<b>1.041.014,33</b>	<b>1.067.039,68</b>	<b>1.093.715,68</b>	
<b>Amortizaciones</b>	<b>-391.140</b>								
Amortización infraestructuras	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	
Amortización equipamiento	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>218.234,36</b>	<b>319.796,74</b>	<b>421.359,11</b>	<b>522.921,48</b>	<b>624.483,86</b>	<b>649.874,45</b>	<b>675.899,81</b>	<b>702.575,80</b>	
Gastos financieros	- 175.199,67	- 114.794,97	- 110.340,33	- 105.757,07	- 101.041,46	- 96.189,69	- 91.197,82	- 86.061,81	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>- 175.199,67</b>	<b>103.439,40</b>	<b>209.456,41</b>	<b>315.602,04</b>	<b>421.880,02</b>	<b>528.294,17</b>	<b>558.676,63</b>	<b>589.837,99</b>	
Impuesto sobre sociedades	43.799,92	- 25.859,85	- 52.364,10	- 78.900,51	- 105.470,01	- 132.073,54	- 139.669,16	- 147.459,50	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>- 131.399,76</b>	<b>77.579,55</b>	<b>157.092,31</b>	<b>236.701,53</b>	<b>316.410,02</b>	<b>396.220,63</b>	<b>419.007,47</b>	<b>442.378,50</b>	

32,73% % EBITDA

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE INSTALACIONES  
DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA  
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros)  
2025-2064  
Usuarios: 4.843**

Año	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Periodo	18	19	20	21	22	23	24	25	26
<b>Ingresos</b>	<b>4.277.189,10</b>	<b>4.384.118,82</b>	<b>4.493.721,79</b>	<b>4.606.064,84</b>	<b>4.721.216,46</b>	<b>4.839.246,87</b>	<b>4.960.228,04</b>	<b>5.084.233,74</b>	<b>5.211.339,59</b>
Ingresos por ventas	4.039.868,00	4.140.864,70	4.244.386,32	4.350.495,98	4.459.258,38	4.570.739,84	4.685.008,33	4.802.133,54	4.922.186,88
Otros ingresos de explotación	237.321,09	243.254,12	249.335,47	255.568,86	261.958,08	268.507,03	275.219,71	282.100,20	289.152,71
<b>Gastos</b>	<b>-2.877.140,56</b>	<b>-2.949.069,08</b>	<b>-3.022.795,80</b>	<b>-3.098.365,70</b>	<b>-3.175.824,84</b>	<b>-3.255.220,46</b>	<b>-3.336.600,97</b>	<b>-3.420.016,00</b>	<b>-3.505.516,40</b>
Aprovisionamientos	- 242.392,08	- 248.451,88	- 254.663,18	- 261.029,76	- 267.555,50	- 274.244,39	- 281.100,50	- 288.128,01	- 295.331,21
Gastos de personal	- 1.351.591,75	- 1.385.381,55	- 1.420.016,09	- 1.455.516,49	- 1.491.904,40	- 1.529.202,01	- 1.567.432,06	- 1.606.617,86	- 1.646.783,31
Otros gastos de explotación	- 1.283.156,73	- 1.315.235,65	- 1.348.116,54	- 1.381.819,45	- 1.416.364,94	- 1.451.774,06	- 1.488.068,41	- 1.525.270,12	- 1.563.401,88
<b>EBITDA</b>	<b>1.400.048,53</b>	<b>1.435.049,75</b>	<b>1.470.925,99</b>	<b>1.507.699,14</b>	<b>1.545.391,62</b>	<b>1.584.026,41</b>	<b>1.623.627,07</b>	<b>1.664.217,75</b>	<b>1.705.823,19</b>
<b>Amortizaciones</b>	<b>-391.140</b>								
Amortización infraestructuras	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88
Amortización equipamiento	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.008.908,66</b>	<b>1.043.909,87</b>	<b>1.079.786,11</b>	<b>1.116.559,26</b>	<b>1.154.251,74</b>	<b>1.192.886,53</b>	<b>1.232.487,19</b>	<b>1.273.077,87</b>	<b>1.314.683,31</b>
Gastos financieros	- 18.771,45	- 11.544,12	- 4.108,09	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>990.137,20</b>	<b>1.032.365,76</b>	<b>1.075.678,03</b>	<b>1.116.559,26</b>	<b>1.154.251,74</b>	<b>1.192.886,53</b>	<b>1.232.487,19</b>	<b>1.273.077,87</b>	<b>1.314.683,31</b>
Impuesto sobre sociedades	- 247.534,30	- 258.091,44	- 268.919,51	- 279.139,82	- 288.562,94	- 298.221,63	- 308.121,80	- 318.269,47	- 328.670,83
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>742.602,90</b>	<b>774.274,32</b>	<b>806.758,52</b>	<b>837.419,45</b>	<b>865.688,81</b>	<b>894.664,90</b>	<b>924.365,40</b>	<b>954.808,40</b>	<b>986.012,49</b>

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION  
DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA  
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros)

2025-2064  
Usuarios: 4.843

Año		2060	2061	2062	2063	2064
<b>Periodo</b>	<b>Año</b>	<b>2060</b>	<b>2061</b>	<b>2062</b>	<b>2063</b>	<b>2064</b>
<b>Ingresos</b>	<b>Periodo</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>
Ingresos por ventas	<b>Ingresos</b>	<b>6.670.955,26</b>	<b>6.837.729,14</b>	<b>7.008.672,37</b>	<b>7.183.889,18</b>	<b>7.363.486,41</b>
Otros ingresos de explotación	Ingresos por ventas	6.300.815,35	6.458.335,73	6.619.794,13	6.785.288,98	6.954.921,20
<b>Gastos</b>	Otros ingresos de explotación	370.139,91	379.393,41	388.878,25	398.600,20	408.565,21
Aprovisionamientos	<b>Gastos</b>	<b>-4.487.357,36</b>	<b>-4.599.541,30</b>	<b>-4.714.529,83</b>	<b>-4.832.393,07</b>	<b>-4.953.202,90</b>
Gastos de personal	Aprovisionamientos	- 378.048,92	- 387.500,14	- 397.187,65	- 407.117,34	- 417.295,27
Otros gastos de explotación	Gastos de personal	- 2.108.021,86	- 2.160.722,41	- 2.214.740,47	- 2.270.108,98	- 2.326.861,71
<b>EBITDA</b>	Otros gastos de explotación	- 2.001.286,58	- 2.051.318,74	- 2.102.601,71	- 2.155.166,75	- 2.209.045,92
<b>Amortizaciones</b>	<b>EBITDA</b>	<b>2.183.597,90</b>	<b>2.238.187,85</b>	<b>2.294.142,54</b>	<b>2.351.496,11</b>	<b>2.410.283,51</b>
Amortización infraestructuras	<b>Amortizaciones</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>	<b>-391.140</b>
Amortización equipamiento	Amortización infraestructuras	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88	- 211.139,88
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	Amortización equipamiento	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00	- 180.000,00
Gastos financieros	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.792.458,02</b>	<b>1.847.047,97</b>	<b>1.903.002,67</b>	<b>1.960.356,23</b>	<b>2.019.143,63</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	Gastos financieros	-	-	-	-	-
Impuesto sobre sociedades	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.792.458,02</b>	<b>1.847.047,97</b>	<b>1.903.002,67</b>	<b>1.960.356,23</b>	<b>2.019.143,63</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	Impuesto sobre sociedades	- 448.114,51	- 461.761,99	- 475.750,67	- 490.089,06	- 504.785,91
	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.344.343,52</b>	<b>1.385.285,98</b>	<b>1.427.252,00</b>	<b>1.470.267,17</b>	<b>1.514.357,73</b>

## Análisis de resultados

Presentada la cuenta de resultados de los dos escenarios, a la hora de analizarla es importante fijarse en diferentes conceptos.

En primer lugar, el **EBITDA**, esta magnitud nos refleja el resultado de la actividad propia de la empresa antes de considerar ni intereses ni impuestos ni depreciaciones ni amortizaciones. Es el resultado bruto de la actividad de la empresa. Según los datos de la consultora Management Around Sports (MAS) para 2020, el porcentaje de este parámetro sobre las ventas del sector está en torno al 33.4%, y en este modelo los porcentajes son similares a los datos del sector (32,73% escenario 2 y 32.75% escenario 1)

Por otro lado, **el Resultado de Explotación**, (refleja únicamente el resultado obtenido por la empresa en el desarrollo de su propia actividad, obteniéndose como diferencia entre ingresos y gastos de explotación); como se puede observar, en ambos escenarios, el rendimiento es positivo desde el primer año.

**Flujos de Caja**, que hace referencia a las salidas y entradas netas de dinero del proyecto en un período determinado. Aparecen reflejados en los **ANEXOS II**

Aquí hace falta discriminar el flujo de caja antes de inversiones y el flujo de caja final o después de inversiones. El flujo de caja antes de inversiones nos permite determinar el efectivo que la instalación va a generar ejercicio a ejercicio incluyendo la amortización del préstamo solicitado. El

flujo total de efectivo (considerando la inversión realizada) tiene en cuenta también la parte de fondos propios efectivamente desembolsada en el proyecto a efectos de determinar la rentabilidad de la inversión.

Considerando la inversión realizada, el flujo de caja acumulado positivo, es decir, la recuperación de la cantidad invertida, se produce en el año 20 para el primer escenario y en el 15 para el segundo, lo que pone de manifiesto la sensibilidad del resultado al número de usuarios de la instalación.

Si observamos los flujos de caja, incluso considerando los intereses pagados en el periodo de carencia, el retorno positivo se produce desde el primer año. Esto indica que al nivel de fondos propios propuesto es poco probable un riesgo de insolvencia de la empresa adjudicataria.

Hay, sin embargo, que hacer una reflexión: si analizamos el flujo total de efectivo obtenido, a efectos de valorar la rentabilidad de la inversión realizada por la adjudicataria, veremos que en el escenario 1 planteado, los flujos totales obtenidos son positivos, pero hay que tener en cuenta que se trata de una inversión a largo plazo.

Este resultado hay que analizarlo de forma conjunta con el **VAN** (Valor actual neto descontando esos flujos según el coste del capital planteado) desarrollado en el **ANEXO III**. Este indicador aporta información relevante, ya que se trata de 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. En este sentido vemos que ambos escenarios arrojan un valor actual neto de flujos de caja positivo.

Se incluyen como Anexos para un mayor detalle del estudio, el Cuadro de Amortización de la Obra Civil (**ANEXO IV**) y el Cuadro de Amortización de Equipamientos (**ANEXO V**)

## **10. 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.**

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 obras.

Por tanto, a continuación, se establecen las variables económicas utilizadas y un análisis de sensibilidad del programa económico realizado, procediéndose a desarrollar la memoria explicativa del plan económico – financiero realizado para analizar la viabilidad del contrato, desglosando cada uno de los aspectos que se han determinado para obtener la rentabilidad anteriormente mencionada; de acuerdo también con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Tal y como se ha detallado anteriormente, la inversión inicial a realizar será por un importe de: 10.245.595,00 euros.

En dicho importe se incluyen los siguientes impuestos:

El **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)** se origina por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, para las que se exija la presentación de declaración de responsable o comunicación previa, aunque la misma no hubiera sido solicitada u obtenida.

En cuanto a la base imponible del ICIO está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por coste real y efectivo, a los efectos del impuesto, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, los precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios profesionales, el coste de ejecución de las partidas relativas a la seguridad y salud durante la ejecución de las obras, el beneficio empresarial del contratista, ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

Se ha establecido el 4% del Presupuesto de Ejecución Material según lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ordenanza Fiscal nº 2.01 Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (Redacción vigente aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno del día 29 de octubre de 2021. BOPA de 27 de diciembre de 2021).

En cuanto al **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP)** se exige por la transmisión patrimonial onerosa del bien y derecho según lo establecido en el artículo 13.3. del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Boletín Oficial del Estado de 20-10-1993), que establece:

*"3. Como norma general, para determinar la base imponible, el valor real del derecho originado por la concesión se fijará por la aplicación de la regla o reglas que, en atención a la naturaleza de las obligaciones impuestas al concesionario, resulten aplicables de las que se indican a continuación:*

*Si la Administración señalase una cantidad total en concepto de precio o canon que deba satisfacer el concesionario, por el importe de la misma.*

*Si la Administración señalase un canon, precio, participación o beneficio mínimo que deba satisfacer el concesionario periódicamente y la duración de la concesión no fuese superior a un año, por la suma*

*total de las prestaciones periódicas. Si la duración de la concesión fuese superior al año, pitalizando, según el plazo de la concesión, al 10 por 100 la cantidad anual que satisfaga el concesionario.”*

Según el Art. 13 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, las concesiones administrativas tributarán con el tipo que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, las concesiones administrativas tributarán como constitución de derechos, al tipo de gravamen establecido para los bienes muebles o semovientes, cualesquiera que sean su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan, es decir, al 4 %.

Atendiendo a la inversión a realizar, así como a los gastos e ingresos estimados (flujos de caja netos) a lo largo de la duración del contrato, se obtiene un valor actual neto que se refleja en el **ANEXO III**. Este indicador aporta información relevante, ya que se trata de 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. En este sentido vemos que ambos escenarios arrojan un valor actual neto de flujos de caja positivo.

**VAN (3978 Usuarios totales Previstos) 9.690.231,63 €**

**VAN (4843 Usuarios totales Previstos) 13.374.252,65 €**

Por tanto, dado que el valor actual neto es mayor a cero, la inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida, por lo que el proyecto puede aceptarse ya que crea valor.

## **JUSTIFICACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO**

### **Tasa de descuento**

El artículo 10.2 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía español, establece que “b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.”

Teniendo en cuenta el tipo de interés de los mercados de valores españoles a corto y largo plazo, extraído del Boletín Estadístico de Indicadores Económicos del mes de febrero de 2023, en el Banco de España, siendo los siguientes:

## 2. PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS

## 2.10 Tipos de interés

Porcentajes

Operaciones de política monetaria: Subastas principales de financiación (a)	Entidades de crédito. Nuevas operaciones (CBE 1/2010)							Mercados secundarios de valores		
	Préstamos y créditos			Depósitos				Letras del Tesoro a 1 año	Bonos y obligaciones del Estado	
	Tipo sintético	Tipo sintético Hogares e ISFLSH	Tipo sintético Sociedades no financieras	Tipo sintético	Tipo sintético Hogares e ISFLSH	Tipo sintético Sociedades no financieras	A 3 años		A 10 años criterio de convergencia	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
19	0,00	2,34	3,27	2,08	0,04	0,04	0,06	-0,41	-0,28	0,66
20	0,00	2,17	2,91	1,97	0,01	0,02	-0,01	-0,41	-0,29	0,38
21	0,00	2,11	2,66	1,91	0,02	0,02	0,02	-0,55	-0,44	0,35
22	2,50	2,53	3,14	2,34	0,04	0,03	0,08	0,78	1,24	2,18
22 Feb	0,00	1,75	2,63	1,48	0,02	0,02	0,01	-0,45	0,11	1,11
Mar	0,00	1,77	2,60	1,52	0,02	0,02	0,01	-0,48	0,20	1,22
Abr	0,00	1,96	2,72	1,74	0,02	0,02	0,01	-0,23	0,67	1,69
May	0,00	1,94	2,78	1,66	0,02	0,02	0,02	0,08	0,98	2,04
Jun	0,00	2,08	2,82	1,84	0,03	0,02	0,05	0,63	1,58	2,63
Jul	0,50	2,37	2,95	2,20	0,02	0,02	0,04	0,67	1,15	2,31
Ago	0,50	2,28	3,26	1,99	0,03	0,02	0,04	0,84	1,15	2,15
Sep	1,25	2,87	3,37	2,71	0,05	0,03	0,10	1,73	2,04	2,92
Oct	2,00	3,62	3,78	3,58	0,06	0,04	0,14	2,18	2,39	3,29
Nov	2,00	3,65	3,93	3,55	0,10	0,07	0,21	2,39	2,40	3,07
Dic	2,50	3,86	4,12	3,80	0,13	0,08	0,28	2,47	2,53	3,09
23 Ene	2,50	-	-	-	-	-	-	2,85	2,77	3,20
Feb	3,00	-	-	-	-	-	-	2,99	2,98	3,39

Por tanto, la tasa de descuento sería de:

SEPTIEMBRE 2,92

OCTUBRE 3,29

NOVIEMBRE 3,07

DICIEMBRE 3,09

ENERO 3,20

FEBRERO 3,38

3,16

**Tasa de descuento 5,16 %**

El resultando del rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a 10 años en los últimos seis meses es de 0,19, que incrementado 200 puntos supone una **tasa de descuento de 5,16.**

**PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.**

El mismo artículo 10, en su punto segundo se fija una fórmula matemática para calcular el plazo de recuperación de las inversiones. Según esta fórmula, el período de recuperación de la inversión del contrato será el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

Donde,

t: son los años medidos en números enteros.

FCt es el flujo de caja esperado del año t, definido como la suma de lo siguiente:

a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación. El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmobilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación. Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios. Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad. FCt no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación. La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt.

Por lo tanto, el flujo de caja procedente de las actividades de explotación se corresponderá con la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones

abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión y financiación.

B: es la tasa de descuento, cuyo valor será del 5,16%

- Valor residual = 0, ya que todas las inversiones quedan amortizadas a la finalización del contrato.

Para determinar el periodo de recuperación de la inversión no se ha estimado las variaciones ya que el artículo 10 establece que "...La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt..." A continuación se procede a determinar el período de recuperación de la inversión del contrato, aplicando la tasa de descuento a los costes del mismo, obteniéndose los resultados mostrados en la siguiente tabla:

El flujo de caja del proyecto debe tener en cuenta todos los cobros y pagos que el contrato genera:

- Los cobros ingresos según la estimación realizada anteriormente para el escenario 1 para un número de usuarios estimado de 3.978 anteriormente ascendería a 2.555.519,09 €.
- Los pagos anuales sin tener en cuenta las inversiones, son:

#### PREMISAS DE GASTOS

CANON DE EXPLOTACIÓN		20.000,00	euros/año
(Se considera incluido dentro de Otros gastos de explotación)			
Coste de personal (solo administrativo a media jornada)	31,6% sobre la cifra de facturación		euros/año
Aprovisionamientos	6% sobre la cifra de facturación		euros/año
Otros gastos de explotación	30% sobre la cifra de facturación		euros/año

Ascendiendo el total de gastos a 1.727.530,90 euros

En la siguiente tabla se refleja la actualización de flujos de caja que permite determinar en qué momento el acumulado se hace positivo, lo cual representa el año en que el licitador recupera la inversión con la rentabilidad

Año	Inversión	Cobros	Pagos	Flujo neto	Flujo neto actualizado	Acumulado
						-
						10.245.595,0
0	10.245.595,00			-10.245.595,00	-10.245.595,00	0
1		2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	787.360,39	-9.458.234,61
2		2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	748.726,12	-8.709.508,49
3		2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	711.987,56	-7.997.520,93
4		2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	677.051,70	-7.320.469,23
5		2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	643.830,06	-6.676.639,17

6	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	612.238,55	-6.064.400,61
7	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	582.197,18	-5.482.203,43
8	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	553.629,88	-4.928.573,55
9	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	526.464,32	-4.402.109,23
10	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	500.631,72	-3.901.477,51
11	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	476.066,68	-3.425.410,83
12	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	452.707,00	-2.972.703,83
13	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	430.493,53	-2.542.210,29
14	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	409.370,04	-2.132.840,25
15	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	389.283,04	-1.743.557,22
16	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	370.181,66	-1.373.375,56
17	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	352.017,56	-1.021.358,00
18	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	334.744,73	-686.613,27
19	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	318.319,44	-368.293,83
20	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	302.700,12	-65.593,71
21	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	287.847,20	222.253,49
22	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	273.723,09	495.976,59
23	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	260.292,02	756.268,61
24	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	247.519,99	1.003.788,60
25	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	235.374,66	1.239.163,26
26	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	223.825,27	1.462.988,53
27	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	212.842,60	1.675.831,13
28	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	202.398,82	1.878.229,95
29	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	192.467,50	2.070.697,44
30	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	183.023,48	2.253.720,93
31	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	174.042,87	2.427.763,80
32	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	165.502,92	2.593.266,72
33	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	157.382,01	2.750.648,73
34	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	149.659,57	2.900.308,30
35	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	142.316,07	3.042.624,37
36	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	135.332,89	3.177.957,26
37	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	128.692,36	3.306.649,62
38	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	122.377,67	3.429.027,29
39	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	116.372,84	3.545.400,13
40	2.555.519,09	1.727.530,90	827.988,19	110.662,64	3.656.062,77

Se justifica un plazo de duración del contrato igual o superior a 21 años, ya que es el período de recuperación de la inversión del contrato.

## 11. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

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. Atendiendo a lo dispuesto, en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

A efectos de este Real Decreto, el proyecto requiere la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud, por cuanto dichas obras se incluyen en alguno de los supuestos contemplados en el art.4 del R.D. 1627/1997, de manera previa a la construcción del edificio.

Dicho Estudio, obligatoriamente, deberá adaptarse los Planes de Seguridad de las empresas contratadas para la ejecución material de las obras, así como la existencia de un Técnico Coordinador de la seguridad que, independientemente de la dirección facultativa de la obra, efectuará visitas periódicas con informes sobre el cumplimiento de las medidas de seguridad preceptivas y los incumplimientos u obligatoriedad de corrección de las transgresiones a dichas normas preceptivas.

Así pues, la redacción de los estudios de Seguridad y Salud, aprobación de los Planes de Seguridad y Salud, su coordinación, etc., se recogerá en el proyecto de ejecución de la obra.

El estudio contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

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.

- 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.

- 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.
- Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.
- Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

Este Estudio deberá formar parte del Proyecto de Ejecución de Obra, deberá ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

En aplicación del Estudio, se deberá elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el Estudio, en función del propio sistema de ejecución de la obra. En dicho Plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que el concesionario proponga con la correspondiente justificación técnica, que no podrán implicar reducción de los niveles de protección previstos en el Estudio.

El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado antes del inicio de la obra por el coordinador en materia de seguridad y salud designado por el promotor para la ejecución de la obra.

## **12. APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.**

Dada la viabilidad de la concesión al cubrirse íntegramente los gastos estimados con los ingresos recibidos, así como obtener un porcentaje de beneficio industrial, no se prevé ninguna aportación para la construcción o explotación de la concesión.

## **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 de obras y conforme a las determinaciones económicas expuestas.

## **ANEXOS**

**ANEXO I. PRÉSTAMO 20 AÑOS**

**ANEXO II. FLUJOS DE CAJA**

**ANEXO III. V.A.N.**

**ANEXO IV. AMORTIZACIÓN OBRA CIVIL**

**ANEXO V. AMORTIZACIÓN EQUIPAMIENTO**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD  
DE CENTRO DEPORTIVO EN PERCHERA - LA BRAÑA  
AMORTIZACIONES DE PRESTAMOS**

<b>AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMO</b>												
<b>Año</b>	<b>Año X+1</b>	<b>Año X+2</b>	<b>Año X+3</b>	<b>Año X+4</b>	<b>Año X+5</b>	<b>Año X+6</b>	<b>Año X+7</b>	<b>Año X+8</b>	<b>Año X+9</b>	<b>Año X+10</b>	<b>Año X+11</b>	<b>Año X+12</b>
<b>Periodo</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>Capital aportado</b>	<b>2.049.119</b>	<b>4.098.238</b>	-									
Capital Amortizado	-	-	144.076	149.200	154.507	160.002	165.693	171.586	177.689	184.009	190.553	197.331
Intereses pagados	71.719	143.438	141.142	136.017	130.711	125.215	119.525	113.631	107.529	101.209	94.664	87.887
<b>Intereses acumulados</b>												
Intereses acumulados pagados	71.719	215.157	356.299	492.317	623.027	748.243	867.767	981.399	1.088.927	1.190.136	1.284.800	1.372.687
<b>Amortización acumulada</b>												
Capital Amortizado acumulado	-	-	144.076	293.276	447.783	607.785	773.478	945.064	1.122.753	1.306.762	1.497.315	1.694.646
<b>Saldo vivo</b>												
Préstamo pendiente de pago	-	-	3.954.162	3.804.962	3.650.455	3.490.453	3.324.760	3.153.174	2.975.485	2.791.476	2.600.923	2.403.592

nota: suponemos que el capital se aporta al cincuenta por ciento en los dos años de carencia

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD  
DE CENTRO DEPORTIVO EN PERCHERA - LA BRAÑA  
AMORTIZACIONES DE PRESTAMOS**

<b>AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMO</b>										
<b>Año</b>	<b>Año X+13</b>	<b>Año X+14</b>	<b>Año X+15</b>	<b>Año X+16</b>	<b>Año X+17</b>	<b>Año X+18</b>	<b>Año X+19</b>	<b>Año X+20</b>	<b>Año X+21</b>	<b>Año X+22</b>
<b>Periodo</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Capital aportado</b>										
Capital Amortizado	204.349	211.617	219.144	226.938	235.010	243.368	252.024	260.988	270.270	279.883
Intereses pagados	80.868	73.600	66.074	58.279	50.208	41.849	33.193	24.230	14.947	5.334
<b>Intereses acumulados</b>										
Intereses acumulados pagados	1.453.556	1.527.156	1.593.229	1.651.509	1.701.717	1.743.566	1.776.759	1.800.989	1.815.936	1.821.271
<b>Amortización acumulada</b>										
Capital Amortizado acumulado	1.898.995	2.110.612	2.329.756	2.556.695	2.791.704	3.035.072	3.287.097	3.548.084	3.818.355	4.098.238
<b>Saldo vivo</b>										
Préstamo pendiente de pago	2.199.243	1.987.626	1.768.482	1.541.543	1.306.534	1.063.166	811.141	550.154	279.883	- 0

nota: suponemos que el capital se aporta al cincuenta por ciento en los dos años de carencia

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40  
3978 Usuarios totales Previstos

Periodo	CARENCIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	- 215.157,50	358.057,53	300.604,73	384.293,62	467.982,52	551.671,42	572.593,64	594.038,92	616.020,33	638.551,28	661.645,50
<b>Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos</b>	- 215.157,50	358.057,53	300.604,73	384.293,62	467.982,52	551.671,42	572.593,64	594.038,92	616.020,33	638.551,28	661.645,50
Impuesto sobre sociedades	53.789,37	7.537,05	- 14.666,26	- 36.915,14	- 59.211,19	- 81.556,11	- 88.259,97	- 95.146,99	- 102.222,30	- 109.491,20	- 116.959,10
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	- 161.368,12	365.594,57	285.938,46	347.378,49	408.771,33	470.115,30	484.333,67	498.891,93	513.798,03	529.060,08	544.686,40
Inversión a realizar	10.245.595,00										
Capital aportado al proyecto	6.147.357,00										
Préstamos recibidos	4.098.238,00										
Amortizaciones de préstamos	0,00	-144.075,86	-149.200,20	-154.506,79	-160.002,13	-165.692,92	-171.586,11	-177.688,90	-184.008,76	-190.553,39	-197.330,79
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	- 6.308.725,12	221.518,72	136.738,27	192.871,69	248.769,20	304.422,39	312.747,56	321.203,03	329.789,27	338.506,69	347.355,61
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	-6.308.725,12	221.518,72	136.738,27	192.871,69	248.769,20	304.422,39	312.747,56	321.203,03	329.789,27	338.506,69	347.355,61
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	-6.308.725,12	-6.087.206,41	-5.950.468,14	-5.757.596,44	-5.508.827,25	-5.204.404,86	-4.891.657,30	-4.570.454,27	-4.240.664,99	-3.902.158,30	-3.554.802,70

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40  
3978 Usuarios totales Previstos

Periodo	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	<b>685.317,08</b>	<b>709.580,44</b>	<b>734.450,39</b>	<b>759.942,09</b>	<b>786.071,08</b>	<b>812.853,30</b>	<b>840.305,07</b>	<b>868.443,14</b>	<b>897.284,65</b>	<b>926.847,21</b>
Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos	685.317,08	709.580,44	734.450,39	759.942,09	786.071,08	812.853,30	840.305,07	868.443,14	897.284,65	926.847,21
Impuesto sobre sociedades	- 124.631,61	- 132.514,47	- 140.613,61	- 148.935,10	- 157.485,22	- 166.270,42	- 175.297,33	- 184.572,78	- 194.103,80	- 203.897,61
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	<b>560.685,47</b>	<b>577.065,97</b>	<b>593.836,79</b>	<b>611.006,99</b>	<b>628.585,86</b>	<b>646.582,88</b>	<b>665.007,74</b>	<b>683.870,35</b>	<b>703.180,86</b>	<b>722.949,60</b>
Inversión a realizar										
Capital aportado al proyecto										
Préstamos recibidos										
Amortizaciones de préstamos	-204.349,25	-211.617,33	-219.143,91	-226.938,19	-235.009,69	-243.368,27	-252.024,14	-260.987,87	-270.270,41	-279.883,11
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	<b>356.336,22</b>	<b>365.448,64</b>	<b>374.692,88</b>	<b>384.068,80</b>	<b>393.576,17</b>	<b>403.214,61</b>	<b>412.983,60</b>	<b>422.882,49</b>	<b>432.910,45</b>	<b>443.066,49</b>
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	<b>356.336,22</b>	<b>365.448,64</b>	<b>374.692,88</b>	<b>384.068,80</b>	<b>393.576,17</b>	<b>403.214,61</b>	<b>412.983,60</b>	<b>422.882,49</b>	<b>432.910,45</b>	<b>443.066,49</b>
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	<b>-3.198.466,48</b>	<b>-2.833.017,83</b>	<b>-2.458.324,96</b>	<b>-2.074.256,16</b>	<b>-1.680.679,99</b>	<b>-1.277.465,38</b>	<b>-864.481,78</b>	<b>-441.599,30</b>	<b>-8.688,85</b>	<b>434.377,64</b>

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40  
3978 Usuarios totales Previstos

Periodo	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	<b>1.242.366,38</b>	<b>1.273.425,54</b>	<b>1.305.261,18</b>	<b>1.337.892,71</b>	<b>1.371.340,03</b>	<b>1.405.623,53</b>	<b>1.440.764,12</b>	<b>1.476.783,22</b>	<b>1.513.702,80</b>	<b>1.551.545,37</b>
Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos	1.242.366,38	1.273.425,54	1.305.261,18	1.337.892,71	1.371.340,03	1.405.623,53	1.440.764,12	1.476.783,22	1.513.702,80	1.551.545,37
Impuesto sobre sociedades	- 212.806,63	- 220.571,42	- 228.530,33	- 236.688,21	- 245.050,04	- 253.620,91	- 262.406,06	- 271.410,84	- 280.640,73	- 290.101,37
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	<b>1.029.559,76</b>	<b>1.052.854,13</b>	<b>1.076.730,85</b>	<b>1.101.204,50</b>	<b>1.126.289,99</b>	<b>1.152.002,62</b>	<b>1.178.358,06</b>	<b>1.205.372,38</b>	<b>1.233.062,07</b>	<b>1.261.444,00</b>
Inversión a realizar										
Capital aportado al proyecto										
Préstamos recibidos										
Amortizaciones de préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	<b>1.029.559,76</b>	<b>1.052.854,13</b>	<b>1.076.730,85</b>	<b>1.101.204,50</b>	<b>1.126.289,99</b>	<b>1.152.002,62</b>	<b>1.178.358,06</b>	<b>1.205.372,38</b>	<b>1.233.062,07</b>	<b>1.261.444,00</b>
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	<b>1.029.559,76</b>	<b>1.052.854,13</b>	<b>1.076.730,85</b>	<b>1.101.204,50</b>	<b>1.126.289,99</b>	<b>1.152.002,62</b>	<b>1.178.358,06</b>	<b>1.205.372,38</b>	<b>1.233.062,07</b>	<b>1.261.444,00</b>
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	<b>1.463.937,40</b>	<b>2.516.791,52</b>	<b>3.593.522,38</b>	<b>4.694.726,88</b>	<b>5.821.016,87</b>	<b>6.973.019,48</b>	<b>8.151.377,54</b>	<b>9.356.749,92</b>	<b>10.589.811,99</b>	<b>11.851.255,99</b>

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40  
3978 Usuarios totales Previstos

Periodo	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	<b>1.590.334,00</b>	<b>1.630.092,35</b>	<b>1.670.844,66</b>	<b>1.712.615,78</b>	<b>1.755.431,17</b>	<b>1.799.316,95</b>	<b>1.844.299,88</b>	<b>1.890.407,37</b>	<b>1.937.667,56</b>	<b>1.986.109,25</b>
<b>Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos</b>	<b>1.590.334,00</b>	<b>1.630.092,35</b>	<b>1.670.844,66</b>	<b>1.712.615,78</b>	<b>1.755.431,17</b>	<b>1.799.316,95</b>	<b>1.844.299,88</b>	<b>1.890.407,37</b>	<b>1.937.667,56</b>	<b>1.986.109,25</b>
Impuesto sobre sociedades	- 299.798,53	- 309.738,12	- 319.926,20	- 330.368,98	- 341.072,82	- 352.044,27	- 363.290,00	- 374.816,87	- 386.631,92	- 398.742,34
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	<b>1.290.535,47</b>	<b>1.320.354,23</b>	<b>1.350.918,47</b>	<b>1.382.246,80</b>	<b>1.414.358,35</b>	<b>1.447.272,68</b>	<b>1.481.009,88</b>	<b>1.515.590,50</b>	<b>1.551.035,64</b>	<b>1.587.366,90</b>
Inversión a realizar										
Capital aportado al proyecto										
Préstamos recibidos										
Amortizaciones de préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	<b>1.290.535,47</b>	<b>1.320.354,23</b>	<b>1.350.918,47</b>	<b>1.382.246,80</b>	<b>1.414.358,35</b>	<b>1.447.272,68</b>	<b>1.481.009,88</b>	<b>1.515.590,50</b>	<b>1.551.035,64</b>	<b>1.587.366,90</b>
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	<b>1.290.535,47</b>	<b>1.320.354,23</b>	<b>1.350.918,47</b>	<b>1.382.246,80</b>	<b>1.414.358,35</b>	<b>1.447.272,68</b>	<b>1.481.009,88</b>	<b>1.515.590,50</b>	<b>1.551.035,64</b>	<b>1.587.366,90</b>
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	<b>13.141.791,46</b>	<b>14.462.145,70</b>	<b>15.813.064,16</b>	<b>17.195.310,97</b>	<b>18.609.669,32</b>	<b>20.056.942,00</b>	<b>21.537.951,88</b>	<b>23.053.542,38</b>	<b>24.604.578,02</b>	<b>26.191.944,92</b>

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40

4843 Usuarios totales Previstos

Periodo	CARENCIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	- 215.157,50	465.298,38	425.719,06	527.281,43	628.843,80	730.406,18	755.796,77	781.822,13	808.498,12	835.841,01	863.867,48
<b>Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos</b>	- 215.157,50	465.298,38	425.719,06	527.281,43	628.843,80	730.406,18	755.796,77	781.822,13	808.498,12	835.841,01	863.867,48
Impuesto sobre sociedades	53.789,37	- 19.273,17	- 45.944,84	- 72.662,09	- 99.426,51	- 126.239,81	- 134.060,75	- 142.092,79	- 150.341,75	- 158.813,63	- 167.514,60
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	- 161.368,12	446.025,22	379.774,21	454.619,34	529.417,29	604.166,37	621.736,02	639.729,34	658.156,37	677.027,38	696.352,88
Inversión a realizar	10.245.595,00										
Capital aportado al proyecto	6.147.357,00										
Préstamos recibidos	4.098.238,00										
Amortizaciones de préstamos	0,00	-144.075,86	-149.200,20	-154.506,79	-160.002,13	-165.692,92	-171.586,11	-177.688,90	-184.008,76	-190.553,39	-197.330,79
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	- 6.308.725,12	301.949,36	230.574,02	300.112,55	369.415,16	438.473,46	450.149,91	462.040,44	474.147,61	486.473,99	499.022,09
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	-6.308.725,12	301.949,36	230.574,02	300.112,55	369.415,16	438.473,46	450.149,91	462.040,44	474.147,61	486.473,99	499.022,09
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	-6.308.725,12	-6.006.775,76	-5.776.201,75	-5.476.089,20	-5.106.674,03	-4.668.200,58	-4.218.050,67	-3.756.010,23	-3.281.862,62	-2.795.388,62	-2.296.366,54

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40  
4843 Usuarios totales Previstos

Periodo	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	<b>892.594,60</b>	<b>922.039,91</b>	<b>952.221,34</b>	<b>983.157,32</b>	<b>1.014.866,69</b>	<b>1.047.368,79</b>	<b>1.080.683,45</b>	<b>1.114.830,98</b>	<b>1.149.832,19</b>	<b>1.185.708,44</b>
Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos	892.594,60	922.039,91	952.221,34	983.157,32	1.014.866,69	1.047.368,79	1.080.683,45	1.114.830,98	1.149.832,19	1.185.708,44
Impuesto sobre sociedades	- 176.450,99	- 185.629,34	- 195.056,34	- 204.738,91	- 214.684,13	- 224.899,30	- 235.391,93	- 246.169,74	- 257.240,68	- 268.612,92
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	<b>716.143,61</b>	<b>736.410,57</b>	<b>757.165,00</b>	<b>778.418,41</b>	<b>800.182,56</b>	<b>822.469,50</b>	<b>845.291,52</b>	<b>868.661,24</b>	<b>892.591,51</b>	<b>917.095,52</b>
Inversión a realizar										
Capital aportado al proyecto										
Préstamos recibidos										
Amortizaciones de préstamos	-204.349,25	-211.617,33	-219.143,91	-226.938,19	-235.009,69	-243.368,27	-252.024,14	-260.987,87	-270.270,41	-279.883,11
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	<b>511.794,36</b>	<b>524.793,24</b>	<b>538.021,09</b>	<b>551.480,22</b>	<b>565.172,87</b>	<b>579.101,23</b>	<b>593.267,39</b>	<b>607.673,37</b>	<b>622.321,10</b>	<b>637.212,41</b>
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	<b>511.794,36</b>	<b>524.793,24</b>	<b>538.021,09</b>	<b>551.480,22</b>	<b>565.172,87</b>	<b>579.101,23</b>	<b>593.267,39</b>	<b>607.673,37</b>	<b>622.321,10</b>	<b>637.212,41</b>
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	<b>-1.784.572,17</b>	<b>-1.259.778,93</b>	<b>-721.757,84</b>	<b>-170.277,63</b>	<b>394.895,25</b>	<b>973.996,47</b>	<b>1.567.263,86</b>	<b>2.174.937,23</b>	<b>2.797.258,33</b>	<b>3.434.470,74</b>

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40

4843 Usuarios totales Previstos

Periodo	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	<b>1.507.699,14</b>	<b>1.545.391,62</b>	<b>1.584.026,41</b>	<b>1.623.627,07</b>	<b>1.664.217,75</b>	<b>1.705.823,19</b>	<b>1.748.468,77</b>	<b>1.792.180,49</b>	<b>1.836.985,00</b>	<b>1.882.909,63</b>
<b>Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos</b>	<b>1.507.699,14</b>	<b>1.545.391,62</b>	<b>1.584.026,41</b>	<b>1.623.627,07</b>	<b>1.664.217,75</b>	<b>1.705.823,19</b>	<b>1.748.468,77</b>	<b>1.792.180,49</b>	<b>1.836.985,00</b>	<b>1.882.909,63</b>
Impuesto sobre sociedades	- 279.139,82	- 288.562,94	- 298.221,63	- 308.121,80	- 318.269,47	- 328.670,83	- 339.332,22	- 350.260,15	- 361.461,28	- 372.942,44
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	<b>1.228.559,32</b>	<b>1.256.828,68</b>	<b>1.285.804,78</b>	<b>1.315.505,27</b>	<b>1.345.948,28</b>	<b>1.377.152,36</b>	<b>1.409.136,55</b>	<b>1.441.920,33</b>	<b>1.475.523,72</b>	<b>1.509.967,19</b>
Inversión a realizar										
Capital aportado al proyecto										
Préstamos recibidos										
Amortizaciones de préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	<b>1.228.559,32</b>	<b>1.256.828,68</b>	<b>1.285.804,78</b>	<b>1.315.505,27</b>	<b>1.345.948,28</b>	<b>1.377.152,36</b>	<b>1.409.136,55</b>	<b>1.441.920,33</b>	<b>1.475.523,72</b>	<b>1.509.967,19</b>
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	<b>1.228.559,32</b>	<b>1.256.828,68</b>	<b>1.285.804,78</b>	<b>1.315.505,27</b>	<b>1.345.948,28</b>	<b>1.377.152,36</b>	<b>1.409.136,55</b>	<b>1.441.920,33</b>	<b>1.475.523,72</b>	<b>1.509.967,19</b>
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	<b>4.663.030,06</b>	<b>5.919.858,74</b>	<b>7.205.663,52</b>	<b>8.521.168,79</b>	<b>9.867.117,07</b>	<b>11.244.269,43</b>	<b>12.653.405,97</b>	<b>14.095.326,31</b>	<b>15.570.850,03</b>	<b>17.080.817,21</b>

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.  
CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
FLUJOS DE CAJA

AÑOS 40  
4843 Usuarios totales Previstos

Periodo	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
<b>FLUJO DE CAJA EFECTIVO</b>	<b>1.929.982,37</b>	<b>1.978.231,92</b>	<b>2.027.687,72</b>	<b>2.078.379,92</b>	<b>2.130.339,41</b>	<b>2.183.597,90</b>	<b>2.238.187,85</b>	<b>2.294.142,54</b>	<b>2.351.496,11</b>	<b>2.410.283,51</b>
<b>Flujo de Caja antes de inversiones e impuestos</b>	<b>1.929.982,37</b>	<b>1.978.231,92</b>	<b>2.027.687,72</b>	<b>2.078.379,92</b>	<b>2.130.339,41</b>	<b>2.183.597,90</b>	<b>2.238.187,85</b>	<b>2.294.142,54</b>	<b>2.351.496,11</b>	<b>2.410.283,51</b>
Impuesto sobre sociedades	- 384.710,62	- 396.773,01	- 409.136,96	- 421.810,01	- 434.799,88	- 448.114,51	- 461.761,99	- 475.750,67	- 490.089,06	- 504.785,91
<b>Flujo de Caja después de impuestos (a efectos de cálculo de VAN)</b>	<b>1.545.271,74</b>	<b>1.581.458,91</b>	<b>1.618.550,76</b>	<b>1.656.569,91</b>	<b>1.695.539,53</b>	<b>1.735.483,39</b>	<b>1.776.425,85</b>	<b>1.818.391,88</b>	<b>1.861.407,05</b>	<b>1.905.497,60</b>
Inversión a realizar										
Capital aportado al proyecto										
Préstamos recibidos										
Amortizaciones de préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Flujo de Caja después de inversiones</b>	<b>1.545.271,74</b>	<b>1.581.458,91</b>	<b>1.618.550,76</b>	<b>1.656.569,91</b>	<b>1.695.539,53</b>	<b>1.735.483,39</b>	<b>1.776.425,85</b>	<b>1.818.391,88</b>	<b>1.861.407,05</b>	<b>1.905.497,60</b>
<b>Flujo de Caja del ejercicio</b>	<b>1.545.271,74</b>	<b>1.581.458,91</b>	<b>1.618.550,76</b>	<b>1.656.569,91</b>	<b>1.695.539,53</b>	<b>1.735.483,39</b>	<b>1.776.425,85</b>	<b>1.818.391,88</b>	<b>1.861.407,05</b>	<b>1.905.497,60</b>
<b>Flujo de Caja acumulado</b>	<b>18.626.088,96</b>	<b>20.207.547,87</b>	<b>21.826.098,63</b>	<b>23.482.668,54</b>	<b>25.178.208,07</b>	<b>26.913.691,46</b>	<b>28.690.117,31</b>	<b>30.508.509,19</b>	<b>32.369.916,24</b>	<b>34.275.413,84</b>

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD. CENTRO  
DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
V.A.N.**

AÑOS 40

**3978 Usuarios totales Previstos**

Periodo	CARENCIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Flujo de Caja antes de impuestos	-215.157,50	358.057,53	300.604,73	384.293,62	467.982,52	551.671,42	572.593,64	594.038,92	616.020,33	638.551,28	661.645,50
Impuesto de Sociedades	53.789,37	7.537,05	-14.666,26	-36.915,14	-59.211,19	-81.556,11	-88.259,97	-95.146,99	-102.222,30	-109.491,20	-116.959,10
Inversion realizada	-6.147.357,00										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>-6.308.725,12</b>	<b>365.594,57</b>	<b>285.938,46</b>	<b>347.378,49</b>	<b>408.771,33</b>	<b>470.115,30</b>	<b>484.333,67</b>	<b>498.891,93</b>	<b>513.798,03</b>	<b>529.060,08</b>	<b>544.686,40</b>

**TASA DE DESCUENTO**

**3,50%** (Coste del capital)

**Valor Actual Neto**

**9.690.231,63 €**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.**  
**CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA**  
V.A.N.

AÑOS 40  
**3978 Usuarios totales Previstos**

<b>Periodo</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
Flujo de Caja antes de impuestos	685.317,08	709.580,44	734.450,39	759.942,09	786.071,08	812.853,30	840.305,07	868.443,14	897.284,65	926.847,21
Impuesto de Sociedades	-124.631,61	-132.514,47	-140.613,61	-148.935,10	-157.485,22	-166.270,42	-175.297,33	-184.572,78	-194.103,80	-203.897,61
Inversion realizada										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>560.685,47</b>	<b>577.065,97</b>	<b>593.836,79</b>	<b>611.006,99</b>	<b>628.585,86</b>	<b>646.582,88</b>	<b>665.007,74</b>	<b>683.870,35</b>	<b>703.180,86</b>	<b>722.949,60</b>

**TASA DE DESCUENTO**

**Valor Actual Neto**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.**  
**CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA**  
 V.A.N.

AÑOS 40

**3978 Usuarios totales Previstos**

Periodo	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Flujo de Caja antes de impuestos	1.242.366,38	1.273.425,54	1.305.261,18	1.337.892,71	1.371.340,03	1.405.623,53	1.440.764,12	1.476.783,22	1.513.702,80	1.551.545,37
Impuesto de Sociedades	-212.806,63	-220.571,42	-228.530,33	-236.688,21	-245.050,04	-253.620,91	-262.406,06	-271.410,84	-280.640,73	-290.101,37
Inversion realizada										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>1.029.559,76</b>	<b>1.052.854,13</b>	<b>1.076.730,85</b>	<b>1.101.204,50</b>	<b>1.126.289,99</b>	<b>1.152.002,62</b>	<b>1.178.358,06</b>	<b>1.205.372,38</b>	<b>1.233.062,07</b>	<b>1.261.444,00</b>

**TASA DE DESCUENTO**

**Valor Actual Neto**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.**  
**CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA**  
V.A.N.

AÑOS 40

**3978 Usuarios totales Previstos**

Periodo	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Flujo de Caja antes de impuestos	1.590.334,00	1.630.092,35	1.670.844,66	1.712.615,78	1.755.431,17	1.799.316,95	1.844.299,88	1.890.407,37	1.937.667,56	1.986.109,25
Impuesto de Sociedades	-299.798,53	-309.738,12	-319.926,20	-330.368,98	-341.072,82	-352.044,27	-363.290,00	-374.816,87	-386.631,92	-398.742,34
Inversion realizada										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>1.290.535,47</b>	<b>1.320.354,23</b>	<b>1.350.918,47</b>	<b>1.382.246,80</b>	<b>1.414.358,35</b>	<b>1.447.272,68</b>	<b>1.481.009,88</b>	<b>1.515.590,50</b>	<b>1.551.035,64</b>	<b>1.587.366,90</b>

**30.290.182,92**

**TASA DE DESCUENTO**

**Valor Actual Neto**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD. CENTRO  
DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA  
V.A.N.**

AÑOS 40

**4843 Usuarios totales Previstos**

Periodo	CARENCIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Flujo de Caja antes de impuestos	-215.157,50	465.298,38	425.719,06	527.281,43	628.843,80	730.406,18	755.796,77	781.822,13	808.498,12	835.841,01	863.867,48
Impuesto de Sociedades	53.789,37	-19.273,17	-45.944,84	-72.662,09	-99.426,51	-126.239,81	-134.060,75	-142.092,79	-150.341,75	-158.813,63	-167.514,60
Inversion realizada	-6.147.357,00										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>-6.308.725,12</b>	<b>446.025,22</b>	<b>379.774,21</b>	<b>454.619,34</b>	<b>529.417,29</b>	<b>604.166,37</b>	<b>621.736,02</b>	<b>639.729,34</b>	<b>658.156,37</b>	<b>677.027,38</b>	<b>696.352,88</b>

**TASA DE DESCUENTO**

**3,50%** (Coste del capital)

**Valor Actual Neto**

**13.374.252,65 €**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.**  
**CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA**  
V.A.N.

AÑOS 40  
**4843 Usuarios totales Previstos**

<b>Periodo</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
Flujo de Caja antes de impuestos	892.594,60	922.039,91	952.221,34	983.157,32	1.014.866,69	1.047.368,79	1.080.683,45	1.114.830,98	1.149.832,19	1.185.708,44
Impuesto de Sociedades	-176.450,99	-185.629,34	-195.056,34	-204.738,91	-214.684,13	-224.899,30	-235.391,93	-246.169,74	-257.240,68	-268.612,92
Inversion realizada										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>716.143,61</b>	<b>736.410,57</b>	<b>757.165,00</b>	<b>778.418,41</b>	<b>800.182,56</b>	<b>822.469,50</b>	<b>845.291,52</b>	<b>868.661,24</b>	<b>892.591,51</b>	<b>917.095,52</b>

**TASA DE DESCUENTO**

**Valor Actual Neto**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.**  
**CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA**  
 V.A.N.

AÑOS 40

**4843 Usuarios totales Previstos**

Periodo	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Flujo de Caja antes de impuestos	1.507.699,14	1.545.391,62	1.584.026,41	1.623.627,07	1.664.217,75	1.705.823,19	1.748.468,77	1.792.180,49	1.836.985,00	1.882.909,63
Impuesto de Sociedades	-279.139,82	-288.562,94	-298.221,63	-308.121,80	-318.269,47	-328.670,83	-339.332,22	-350.260,15	-361.461,28	-372.942,44
Inversion realizada										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>1.228.559,32</b>	<b>1.256.828,68</b>	<b>1.285.804,78</b>	<b>1.315.505,27</b>	<b>1.345.948,28</b>	<b>1.377.152,36</b>	<b>1.409.136,55</b>	<b>1.441.920,33</b>	<b>1.475.523,72</b>	<b>1.509.967,19</b>

**TASA DE DESCUENTO**

**Valor Actual Neto**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD.**  
**CENTRO DEPORTIVO PERCHERA LA BRAÑA**  
V.A.N.

AÑOS 40  
**4843 Usuarios totales Previstos**

Periodo	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Flujo de Caja antes de impuestos	1.929.982,37	1.978.231,92	2.027.687,72	2.078.379,92	2.130.339,41	2.183.597,90	2.238.187,85	2.294.142,54	2.351.496,11	2.410.283,51
Impuesto de Sociedades	-384.710,62	-396.773,01	-409.136,96	-421.810,01	-434.799,88	-448.114,51	-461.761,99	-475.750,67	-490.089,06	-504.785,91
Inversion realizada										
<b>FLUJOS DE CAJA NETOS PROYECTO SIN DESCONTAR</b>	<b>1.545.271,74</b>	<b>1.581.458,91</b>	<b>1.618.550,76</b>	<b>1.656.569,91</b>	<b>1.695.539,53</b>	<b>1.735.483,39</b>	<b>1.776.425,85</b>	<b>1.818.391,88</b>	<b>1.861.407,05</b>	<b>1.905.497,60</b>

**38.373.651,84**

**TASA DE DESCUENTO**

**Valor Actual Neto**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE  
INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA**  
AMORTIZACIONES  
40 años  
(en Euros)

<b>AMORTIZACIÓN OBRA CIVIL</b>										
Año	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Coste</b>	<b>8.445.595,00 €</b>									
Infraestructuras y equipamientos	8.445.595,00 €									
<b>Dotación a la amortización</b>										
Infraestructuras y equipamientos	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €
<b>Amortización acumulada</b>										
Infraestructuras y equipamientos	211.139,88 €	422.279,75 €	633.419,63 €	844.559,50 €	1.055.699,38 €	1.266.839,25 €	1.477.979,13 €	1.689.119,00 €	1.900.258,88 €	2.111.398,75 €
<b>Valor Neto Contable</b>										
Infraestructuras y equipamientos	8.234.455,13 €	8.023.315,25 €	7.812.175,38 €	7.601.035,50 €	7.389.895,63 €	7.178.755,75 €	6.967.615,88 €	6.756.476,00 €	6.545.336,13 €	6.334.196,25 €
VIDA UTIL ESTIMADA = 40 AÑOS	% AMORTIZACION 2,50%									

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE  
INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA**  
AMORTIZACIONES  
40 años  
(en Euros)

<b>AMORTIZACIÓN OBRA CIVIL</b>										
<b>Año</b>	<b>AÑO 11</b>	<b>AÑO 12</b>	<b>AÑO 13</b>	<b>AÑO 14</b>	<b>AÑO 15</b>	<b>AÑO 16</b>	<b>AÑO 17</b>	<b>AÑO 18</b>	<b>AÑO 19</b>	<b>AÑO 20</b>
<b>Periodo</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Coste</b>										
Infraestructuras y equipamientos										
<b>Dotación a la amortización</b>										
Infraestructuras y equipamientos	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €
<b>Amortización acumulada</b>										
Infraestructuras y equipamientos	2.322.538,63 €	2.533.678,50 €	2.744.818,38 €	2.955.958,25 €	3.167.098,13 €	3.378.238,00 €	3.589.377,88 €	3.800.517,75 €	4.011.657,63 €	4.222.797,50 €
<b>Valor Neto Contable</b>										
Infraestructuras y equipamientos	6.123.056,38 €	5.911.916,50 €	5.700.776,63 €	5.489.636,75 €	5.278.496,88 €	5.067.357,00 €	4.856.217,13 €	4.645.077,25 €	4.433.937,38 €	4.222.797,50 €

VIDA UTIL ESTIMADA = 40 AÑOS

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE  
INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA**  
AMORTIZACIONES  
40 años  
(en Euros)

<b>AMORTIZACIÓN OBRA CIVIL</b>										
<b>Año</b>	<b>AÑO 21</b>	<b>AÑO 22</b>	<b>AÑO 23</b>	<b>AÑO 24</b>	<b>AÑO 25</b>	<b>AÑO 26</b>	<b>AÑO 27</b>	<b>AÑO 28</b>	<b>AÑO 29</b>	<b>AÑO 30</b>
<b>Periodo</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>30</b>
<b>Coste</b>										
Infraestructuras y equipamientos										
<b>Dotación a la amortización</b>										
Infraestructuras y equipamientos	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €
<b>Amortización acumulada</b>										
Infraestructuras y equipamientos	4.433.937,38 €	4.645.077,25 €	4.856.217,13 €	5.067.357,00 €	5.278.496,88 €	5.489.636,75 €	5.700.776,63 €	5.911.916,50 €	6.123.056,38 €	6.334.196,25 €
<b>Valor Neto Contable</b>										
Infraestructuras y equipamientos	4.011.657,63 €	3.800.517,75 €	3.589.377,88 €	3.378.238,00 €	3.167.098,13 €	2.955.958,25 €	2.744.818,38 €	2.533.678,50 €	2.322.538,63 €	2.111.398,75 €

VIDA UTIL ESTIMADA = 40 AÑOS

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE VIABILIDAD DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y POSTERIOR EXPLOTACION DE  
INSTALACIONES DEPORTIVAS EN PERCHERA - LA BRAÑA**  
AMORTIZACIONES  
40 años  
(en Euros)

<b>AMORTIZACIÓN OBRA CIVIL</b>										
<b>Año</b>	<b>AÑO 31</b>	<b>AÑO 32</b>	<b>AÑO 33</b>	<b>AÑO 34</b>	<b>AÑO 35</b>	<b>AÑO 36</b>	<b>AÑO 37</b>	<b>AÑO 38</b>	<b>AÑO 39</b>	<b>AÑO 40</b>
<b>Periodo</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>
<b>Coste</b>										
Infraestructuras y equipamientos										
<b>Dotación a la amortización</b>										
Infraestructuras y equipamientos	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €	211.139,88 €
<b>Amortización acumulada</b>										
Infraestructuras y equipamientos	6.545.336,13 €	6.756.476,00 €	6.967.615,88 €	7.178.755,75 €	7.389.895,63 €	7.601.035,50 €	7.812.175,38 €	8.023.315,25 €	8.234.455,13 €	8.445.595,00 €
<b>Valor Neto Contable</b>										
Infraestructuras y equipamientos	1.900.258,88 €	1.689.119,00 €	1.477.979,13 €	1.266.839,25 €	1.055.699,38 €	844.559,50 €	633.419,63 €	422.279,75 €	211.139,88 €	- €

VIDA UTIL ESTIMADA = 40 AÑOS

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE  
VIABILIDAD CENTRO DEPORTIVO EN PERCHERA -  
AMORTIZACIONES EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

(en Euros)

<b>AMORTIZACIÓN DE BIENES</b>										
<b>Año</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 7</b>	<b>AÑO 8</b>	<b>AÑO 9</b>	<b>AÑO 10</b>
<b>Periodo</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>Coste</b>	<b>1.800.000,00 €</b>									
Equipamientos deportivos	1.800.000,00 €									
<b>Dotación a la amortización</b>										
Equipamientos deportivos	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €
<b>Amortización acumulada</b>										
Equipamientos deportivos	180.000,00 €	360.000,00 €	540.000,00 €	720.000,00 €	900.000,00 €	1.080.000,00 €	1.260.000,00 €	1.440.000,00 €	1.620.000,00 €	1.800.000,00 €
<b>Valor Neto Contable</b>										
Equipamientos deportivos	1.620.000,00 €	1.440.000,00 €	1.260.000,00 €	1.080.000,00 €	900.000,00 €	720.000,00 €	540.000,00 €	360.000,00 €	180.000,00 €	- €
	% AMORTIZACION									
VIDA UTIL ESTIMADA = 10 AÑOS	10%									