

Estudio de viabilidad económico-financiera de la construcción y explotación de las obras en modalidad de concesión de la Nueva Instalación Deportiva Municipal “*Espacio Ca n’Horta. Piscina y Deporte*” de Gavà



LIDERA

ÍNDICE

1. OBJETO DE LA CONCESIÓN	5
2. MARCO JURÍDICO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS	11
3. PROPUESTA BÁSICA DE SERVICIOS DEPORTIVOS	22
4. ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS	32
5. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN	41
5.1. Análisis del sistema de retribución al contratista	42
5.2. Análisis de las inversiones previstas	90
5.3. Análisis de los costes	96
5.4. Duración de la concesión y tasa de descuento a aplicar	120
6. ESCENARIO BASE	127
6.1. Hipótesis del Escenario Base	128
6.2. Desarrollo del Escenario Base	136
6.3. Análisis financiero del Escenario Base	138
7. ESCENARIOS ALTERNATIVOS	143
8. ANÁLISIS DE LA TRANSFERENCIA DEL RIESGO OPERACIONAL	148
9. ESTUDIO DE COSTES	154



Introducción

Este estudio de viabilidad tiene como objetivo ofrecer un análisis integral sobre los aspectos económicos, financieros, sociales y deportivos relacionados con la gestión de la Nueva Instalación Deportiva Municipal de Gavà "Espacio Ca n'Horta. Piscina y Deporte", en adelante IDM. La finalidad de este documento es ofrecer una visión aproximada sobre la viabilidad y gestión de esta instalación deportiva, que estará destinada a la práctica de los deportes del fitness, pádel y la natación recreativa.

Este estudio desarrolla los aspectos más relevantes que abordará la concesión de esta instalación, proporcionando una descripción detallada de las principales características de la gestión y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a gestionar. En este contexto, se valora tanto la inversión en la nueva construcción, como la explotación de la instalación, asegurando la rentabilidad y sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

Este estudio de viabilidad se elabora de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que transpone las Directivas 2017/23/UE y 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativas a los contratos públicos. De acuerdo con el artículo 12 de la LCSP, el contrato de concesión de obras se enmarca como un contrato administrativo típico, definido en el artículo 14 de la misma ley.

En este sentido, la concesión de construcción y explotación de la IDM cubre tanto la gestión del servicio como la obligación de mantener la calidad y accesibilidad del mismo, además de cumplir con las normativas aplicables en cuanto a seguridad, accesibilidad y sostenibilidad.

Para garantizar que el presente documento sea inclusivo y fácil de comprender, se ha utilizado un lenguaje neutral, conforme a las pautas de expresiones no sexistas, asegurando la igualdad de género. Así, todas las expresiones redactadas en género masculino se entenderán en sentido inclusivo, tanto para personas físicas como jurídicas, en la figura de "licitador" o "adjudicatario".



Objetivos del documento

El **principal objetivo** de este documento es proporcionar a la administración licitadora, así como a los posibles inversores y operadores privados interesados en participar en el proceso de licitación, una visión completa y detallada de los aspectos técnicos, económicos y financieros esenciales del proyecto de explotación de la IDM de Gavà. Este análisis tiene como propósito asegurar que todas las partes involucradas dispongan de la información necesaria para evaluar la viabilidad del proyecto, tanto desde el punto de vista operativo como financiero, facilitando así una toma de decisiones sólida y basada en datos fiables y contrastados.

Así, el estudio pretende establecer un marco claro que permita a la administración pública licitante, así como a los posibles licitadores, comprender los parámetros en los que se desarrollará la explotación de la instalación, asegurando la sostenibilidad a largo plazo del servicio propuesto.

En un segundo plano, este estudio, tiene una serie de objetivos, cuyo cumplimiento contribuirá a asegurar el éxito del proceso de concesión:

- 1. Evaluar la viabilidad del modelo de explotación propuesto:** analizar la factibilidad técnica, económica y operativa del modelo de gestión propuesto para garantizar su eficiencia y sostenibilidad a lo largo del tiempo.
- 2. Determinar las necesidades de financiación privada:** establecer las cantidades necesarias de inversión privada para la operación y explotación del servicio, evaluando las mejores fuentes de financiamiento disponibles para el concesionario.
- 3. Evaluar el impacto en las finanzas de la administración licitante:** analizar cómo este proyecto puede afectar la situación financiera de la administración pública, considerando su capacidad de asumir compromisos financieros en el futuro y el grado de dependencia que pueda tener del apoyo público.
- 4. Asignar adecuadamente los riesgos del proyecto a la iniciativa privada:** asegurar una distribución eficaz de los riesgos asociados al proyecto entre la administración pública y la empresa concesionaria, priorizando la asignación de riesgos de primer establecimiento y de demanda o disponibilidad.
- 5. Desarrollar el modelo económico-financiero del proyecto:** crear un modelo financiero que refleje los ingresos, costes y márgenes de rentabilidad esperados, garantizando la viabilidad y sostenibilidad del proyecto a largo plazo.
- 6. Garantizar la transparencia en el proceso de licitación:** facilitar la transparencia durante todo el proceso de licitación, proporcionando información clara, objetiva y accesible a todas las partes involucradas, desde la administración hasta los licitadores potenciales.



1. Objeto de la concesión



1. Objeto del contrato, finalidad y justificación

1. DESCRIPCIÓN DE LA PRESTACIÓN

La presente concesión tiene por objeto la redacción **de los proyectos básico y ejecutivo definitivos, la ejecución de las obras y la gestión y explotación integral del ‘Espai ca n’Horta, piscina i esport’ de Gavà**, una Nueva Instalación Deportiva Municipal ubicada en el ámbito del Parc del Calamot – Masia Ca n’Horta, y concretamente en la parcela ‘Equipament E5’ del nuevo sector de urbanización del Pla de Ponent (parcela catastral: 6325901DF1762E), de acuerdo con el anteproyecto municipal y el estudio de viabilidad económico-financiera elaborado por el Ayuntamiento y por Lidera Sport Consulting.

La prestación combina dos componentes esenciales:

a) La construcción de una nueva instalación deportiva de carácter público, que incluye:

- **ESPACIO de PISCINAS**, con tres piscinas al aire libre (infantil, lúdica y deportiva), playas (dura y blanda, tipo Q1 y Q2) y talud existente (con vegetación existente).
- **EDIFICIO de VESTUARIOS**, con vestuarios de piscinas-salas fitness, servicios asociados, almacenes y salas de instalaciones.
- **EDIFICIO de SALAS FITNESS**, con sala de fitness (y musculación), más tres salas de actividades dirigidas polivalentes.
- **PISTAS DE PADEL**, con cuatro pistas de pádel descubiertas.

- **URBANIZACIÓN general del perímetro y su entorno**, incluido el espacio urbano en contacto con la C-245, destinado a aparcamientos y espacios de acceso y paseo peatonal, convenientemente integrado y ajardinados conforme a la actuación global prevista en la vía.

b) La gestión y explotación de la nueva instalación deportiva municipal, incluyendo:

- Gestión y explotación: de los servicios prestados de piscina de temporada.
- Gestión y explotación de los servicios prestados de las salas de fitness y actividades dirigidas, de las pistas de pádel, de los espacios complementarios, instalaciones y servicios.
- Atención al usuario/a, control de accesos y administración.
- Mantenimiento integral de la totalidad de la nueva instalación, incluyendo mantenimiento preventivo, correctivo y normativo.
- Servicios de limpieza y mantenimiento general, incluida la jardinería.



1. Objeto del contrato, finalidad y justificación

2. FINALIDAD DE LA OBRA Y DEL SERVICIO

La actuación tiene como finalidad:

- **Ampliar la oferta deportiva municipal**, cubriendo una carencia identificada en el municipio: la ausencia de piscina descubierta de gestión pública, según el análisis de entorno realizado en el presente Estudio de Viabilidad.
- **Dar respuesta a la creciente demanda deportiva** en un área de influencia directa que supera los 48.000 habitantes, con un público objetivo de unas 30.000 personas entre 15 y 65 años.
- **Incrementar el valor económico y social de la oferta pública**, promoviendo hábitos saludables, cohesión social y mejora del bienestar ciudadano.
- **Generar un modelo económicamente sostenible**, evitando déficits estructurales asociados a la explotación exclusiva de una piscina de verano, tal como se constata en la comparación de opciones del presente Estudio de Viabilidad (la opción con piscina + fitness + pádel se muestra viable financieramente, mientras que la opción piscina aislada es deficitaria).
- **Reforzar la eficiencia del gasto público**, al trasladar al concesionario el riesgo operacional y parte del riesgo financiero, conforme a los principios de la LCSP y a las recomendaciones de la ONE.

3. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA OBRA

a) **ESPACIO de PISCINAS:** Según el anteproyecto municipal, el espacio acuático con una superficie construida computada total de **5.933,84 m²**, incluye tres vasos diferenciados:

- **Piscina infantil**, vaso de chapoteo de 7 x 6 x 0,4 m., junto a vestuarios.
- **Piscina lúdica**, vaso complementario central de 15 x 8 x 1,4 m.
- **Piscina deportiva**, vaso principal de 25 x 12,5 x 1,8 m, apta para la práctica de la natación libre.

Además, incluye la pavimentación y acondicionamiento de 3.568 m² de superficie de playas al servicio de los usuarios de las piscinas, con tres tipos de acabados:

- **Playa dura**, 400 m² de superficie que envuelve el perímetro inmediato de las piscinas.
- **Playa blanda, tipo Q1**, 1.472,20 m² de superficie que extiende la superficie anterior con un 'prado-jardín' de relativamente mejor confort.
- **Playa blanda, tipo Q2**, 1.695,80 m² de superficie que extiende el resto de la superficie de playas con un prado de relativamente menor mantenimiento.



1. Objeto del contrato, finalidad y justificación

El **talud existente** y la vegetación existente en el mismo, situado en el límite de la parcela con el entorno de la Masía de Ca n'Horta, con 999,94 m² de superficie total, también será acondicionado para su correcta integración paisajística y como espacio de sombra y relax complementario.

El presupuesto estimado de ejecución material (PEM) para el conjunto del espacio piscina asciende a 648.037,40 € según mediciones y módulos municipales.

b) VESTUARIOS I SERVICIOS DE PISCINA: Con una superficie construida computada de **391,6 m²**, incluye:

- **8 Vestuarios de piscina.** 4 familiares, 2 grupales y 2 colectivos.
- **Servicios piscina i porches**

El presupuesto estimado de ejecución material (PEM) para el conjunto del edificio de vestuarios i servicios de piscina asciende a 344.174,22 €.

c) EDIFICIO DE FITNESS, ESPACIOS COMUNES Y VESTUARIOS de fitness, actividades dirigidas y pádel: Con una superficie construida computable total de **1.958,7 m²**, que integra:

- **Sala fitness** de 435,85 m².
- **Tres salas de actividades** (155 m², 110,81 m² y 87,3 m²).

- **4 Vestuarios fitness** para grupos.
- **Vestíbulo, acceso principal, recepción y despachos de administración y gestión.**
- **Servicios higiénicos, vestuarios trabajadores, circulaciones, almacenes, espacios técnicos y zonas comunes.**

El presupuesto estimado de ejecución material (PEM) para el conjunto del edificio fitness, espacios comunes y vestuarios de fitness, actividades dirigidas y pádel asciende a **1.527.815,25 €**.

d) PISTAS DE PÁDEL: Situadas en la cubierta plana del edificio de vestuarios y con una superficie construida total de 960 m², incluye:

- **Cuatro pistas reglamentarias** de 240 m² cada una.

El presupuesto estimado de ejecución material (PEM) para el conjunto de pistas de pádel asciende a **72.000,00 €**.

e) Urbanización del espacio público de la parcela en contacto con C-245 y aparcamiento: Con una superficie de urbanización total de **1.626,53 m²**, incluye pavimentaciones, ajardinamientos, aparcamientos y circulaciones exteriores.

El presupuesto estimado de ejecución material (PEM) para el conjunto de actuaciones de urbanización y aparcamiento asciende a **170.785,66 €**.



1. Objeto del contrato, finalidad y justificación

Resumidamente, el presupuesto estimado de las obras según programas funcionales es el siguiente:

PROGRAMA PISCINAS,

Espacio piscinas, PEM:	648.037,40 €
Vestuarios i servicios vinculados, PEM:	344.174,22 €
Urbanización y aparcamiento (50%), PEM:	85.392,83 €
PEM 1 TOTAL:	1.077.604,45 €
13% gastos + 6% beneficio.	204.744,85 €
PEC 1 total:	1.282.349,29 €
TOTAL PEC 1 + 21% IVA	1.551.642,64 €

PROGRAMA FITNESS, PÁDEL I COMÚN,

Edificio fitness i vestuarios, PEM:	1.527.815,25 €
Pistas pádel, PEM:	72.000,00 €
Urbanización y aparcamiento (50%), PEM:	85.392,83 €
PEM 2 TOTAL:	1.685.208,08 €
13% gastos + 6% beneficio.	320.189,53 €
PEC 2 total:	2.005.397,61 €
TOTAL PEC 2 + 21% IVA	2.426.531,11 €

PEC TOTAL (PEC 1 + PEC 2)	3.287.746,90 €
TOTAL PEC + 21% IVA	3.978.173,75 €

4. LUGAR DE EJECUCIÓN

El contrato se ejecutará en el en el ámbito del Parc del Calamot – Masia Ca n’Horta, y concretamente en la parcela ‘**Equipament E5**’ del nuevo sector de urbanización del Pla de Ponent, **Gavà**, (parcela catastral: 6325901DF1762E), un ámbito estratégico situado junto al núcleo urbano y accesible a pie, bicicleta, vehículo privado y transporte público (líneas GA1, GA2, L80, X80, M5, L97, L96, X83, L99 y N14), según el análisis territorial del presente Estudio de Viabilidad.

5. DURACIÓN DEL CONTRATO Y FASES

La concesión incluye:

- a) **Fase de obra:** con una duración estimada total de **26 meses**,
- **Fase 1, redacción y aprobación proyectos básico y ejecutivo** para iniciar la ejecución de las obras: **5 meses**.
 - **Fase 2, obras de piscinas, vestuarios vinculados y puesta en funcionamiento: 5 meses**
 - **Fase 3, obras restantes (edificio fitness,...) y puesta en funcionamiento: 12 meses restantes.**

La fase 3 se realizará en paralelo a la fase 2, garantizando la seguridad de las actividades de la piscina una vez en funcionamiento.



1. Objeto del contrato, finalidad y justificación

b) **Fase de explotación:** se iniciará una vez recepcionada cada fase, permitiéndose la entrada progresiva en servicio.

La duración total de la concesión deberá permitir la recuperación de la inversión privada (aprox. **2,4 M€, IVA incluido**) y garantizar la sostenibilidad financiera del servicio, de acuerdo con los criterios de la ONE y la LCSP (Arts. 247 y 333), incorporándose en el estudio económico la TIR, VAN y transferencia del riesgo operacional.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS CÓDIGOS CPV

Dado que el contrato combina **obra nueva** y **gestión de servicios deportivos**, se identifican los códigos CPV aplicables a cada ámbito, seleccionando un CPV principal acorde con la naturaleza concesional del proyecto.

CPV principal: 45000000-7 -Trabajos de construcción.

Define la finalidad esencial de la concesión: la construcción del complejo deportivo (piscinas exteriores, edificio fitness, pádel y urbanización).

CPV complementarios:

Obra y equipamientos deportivos

- **45212210-3.** Construcción de instalaciones deportivas.
- **45212320-5.** Construcción de piscinas

Gestión y explotación del servicio

- **92610000-0.** Servicios de explotación de instalaciones deportivas.
- **92620000-3.** Servicios de gestión de instalaciones deportivas.

Gestión y explotación del servicio

- **92610000-0.** Servicios de explotación de instalaciones deportivas.
- **92620000-3.** Servicios de gestión de instalaciones deportivas.

Mantenimiento y limpieza asociados

- **50700000-2.** Servicios de mantenimiento de equipos de edificios.
- **90911200-8.** Servicios de limpieza de edificios.

7. NECESIDAD A SATISFACER Y COMPETENCIA MUNICIPAL

El contrato da respuesta a una doble necesidad pública:

- **Mejorar la oferta deportiva municipal** y cubrir carencias detectadas en planificación local y en el Cens d'Equipaments Esportius.
- **Garantizar un modelo sostenible**, evitando una brecha estructural entre ingresos y gastos en servicios estacionales.

El Ayuntamiento de Gavà ejerce sus competencias propias en materia de **promoción de la actividad física, gestión y construcción de equipamientos deportivos, así como fomento de la salud**, conforme a la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local y al marco autonómico vigente, Estatuto de Autonomía de Cataluña, Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, texto refundido de la ley municipal y de régimen local de Cataluña, y Decreto Legislativo 1/2000, de 31 de julio, por el cual se aprueba el Texto único de la Ley del deporte.



2. Marco jurídico del contrato de concesión de obras



1. Fundamentación jurídica de la fórmula concesional

La elección de la **concesión** como modalidad de gestión de la IDM de Gavà se fundamenta en la necesidad de garantizar la construcción de la obra y la explotación de la misma a través de una prestación eficiente, continua y sostenible de los servicios deportivos municipales, con el menor impacto económico posible para el presupuesto público, y asegurando la calidad y el acceso universal al servicio.

En este sentido, el **contrato de concesión de obras** se configura como una de las fórmulas más consolidadas de colaboración público-privada en el ámbito de la gestión deportiva, permitiendo que un operador económico construya la instalación deportiva y la explote mediante la prestación de servicios **asumiendo el riesgo operacional**, es decir, la posibilidad de que no recupere las inversiones ni cubra los costes de explotación mediante los ingresos que obtenga de los usuarios/as del servicio.

Esta figura contractual está plenamente habilitada en el marco jurídico español, y se apoya en los siguientes **fundamentos normativos**:

1. **Artículo 25.2.m) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL)**: reconoce expresamente la competencia municipal en la “promoción del deporte e instalaciones deportivas de uso público”. Esta competencia permite a los ayuntamientos organizar y garantizar la prestación de servicios deportivos en su ámbito territorial, bien sea mediante gestión directa o indirecta.

2. A nivel autonómico, el **artículo 84.2.k) del Estatuto de Autonomía de Cataluña** asigna a los municipios la regulación y la gestión de los equipamientos deportivos. Adicionalmente, de conformidad con el **artículo 66.2.n) del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, texto refundido de la ley municipal y de régimen local de Cataluña**, corresponde a los municipios las actividades e instalaciones deportivas. Igualmente, de acuerdo con el **artículo 39 del Decreto Legislativo 1/2000, de 31 de julio, por el cual se aprueba el Texto único de la Ley del deporte** es competencia municipal la construcción de instalaciones deportivas en su municipio.

3. **Artículo 85.2 de la misma LBRL y artículo 85.3 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP)**: establecen que las entidades locales podrán prestar los servicios públicos de su competencia de forma directa o indirecta, y que en el caso de gestión indirecta podrán acudir a fórmulas como la concesión de obras, siempre que se justifique técnica, económica y jurídicamente.

4. **Artículos 14, 29 y del 247 a 283 de la LCSP**: regulan detalladamente el régimen jurídico del contrato de concesión de obras. En concreto:

- El **artículo 14.4 LCSP** señala que existe contrato de concesión cuando el concesionario asume un riesgo operacional significativo vinculado a la explotación de las obras, lo cual implica que sus ingresos dependen del grado de utilización del servicio por parte de los usuarios/as.



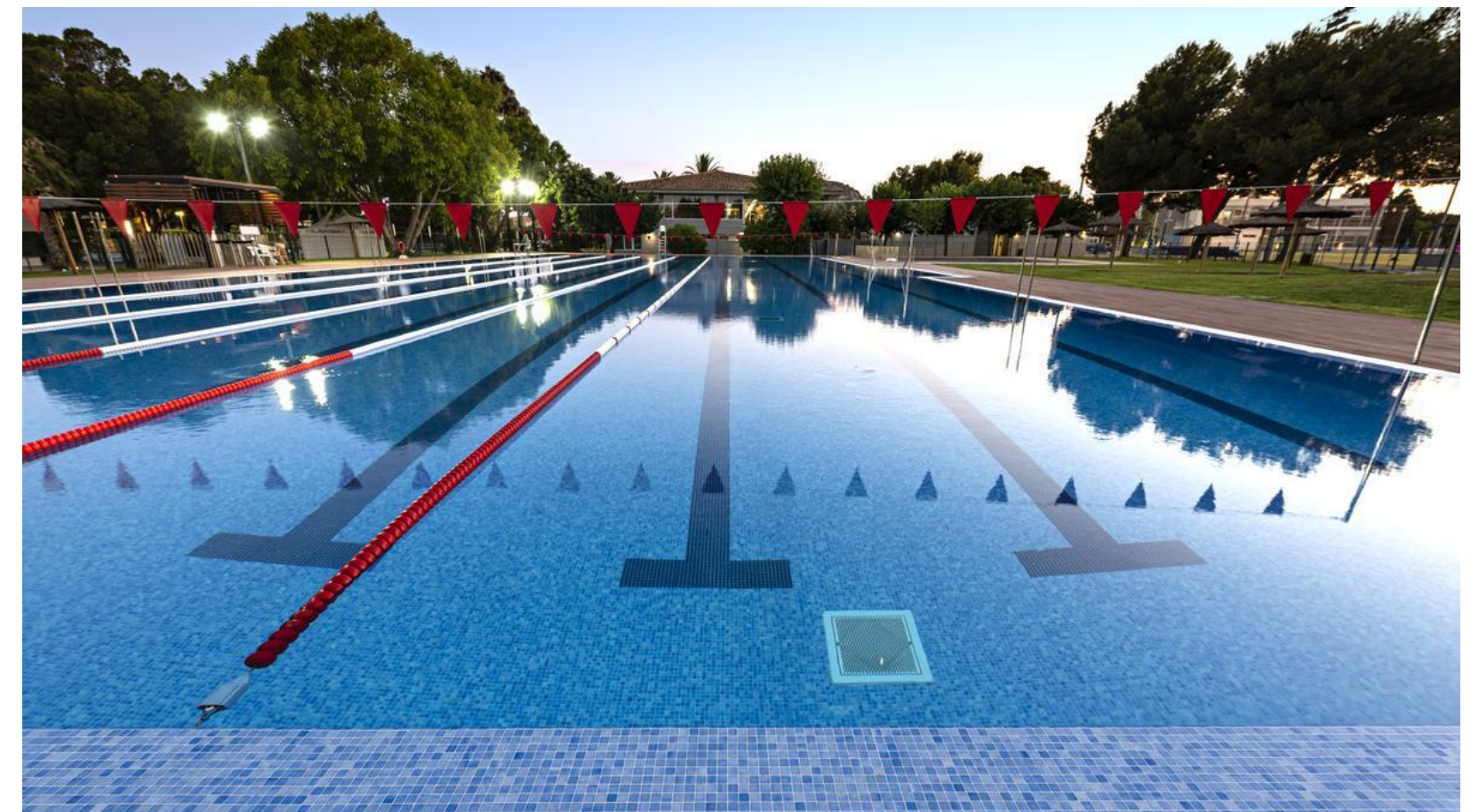
1. Fundamentación jurídica de la fórmula concesional

- El **artículo 29 LCSP** regula la duración máxima del contrato (hasta 40 años) y su relación directa con el tiempo necesario para amortizar inversiones y obtener una rentabilidad razonable.
- Los **artículos 247 a 283 LCSP** regulan el contenido mínimo del expediente de contratación (estudio de viabilidad, plan de explotación, pliegos), los efectos del contrato, y la posibilidad de revisión del equilibrio económico-financiero cuando se produzcan alteraciones significativas por causas ajenas al contratista.

A través de esta fórmula concesional, el Ayuntamiento de Gavà mantiene la **titularidad pública de las instalaciones y la potestad de supervisión**, pero traslada al operador económico la gestión del servicio, lo que incluye:

- La atención al público, la organización de actividades y el mantenimiento de la instalación.
- La percepción de ingresos provenientes de cuotas, abonos, cursos, alquileres o actividades accesorias.
- La obligación de asumir todos los costes vinculados a la explotación (personal, suministros, seguros, software, etc.).

De esta forma, la concesión de obras se presenta como un instrumento jurídico y financiero **coherente con la legislación vigente, eficiente desde el punto de vista económico y plenamente compatible con el principio de sostenibilidad presupuestaria**, aportando a su vez valor añadido en términos de profesionalización, dinamización de la actividad deportiva y mejora de la experiencia del usuario/a.



2. Diferencias entre una concesión de servicios y de obras

La correcta **calificación jurídica del contrato** constituye un elemento esencial en el diseño, tramitación y posterior ejecución del expediente de contratación. La propia Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), exige que los poderes adjudicadores distingan adecuadamente entre las distintas figuras contractuales para evitar errores de configuración que puedan comprometer la validez del contrato.

En particular, resulta imprescindible diferenciar entre el **contrato de concesión de servicios** y el **contrato de concesión de obras**, ya que ambos comparten elementos comunes (existencia de inversión privada, explotación económica y asunción de riesgo operacional), pero responden a **finalidades jurídicas distintas** y tienen consecuencias relevantes en materia de tramitación, estructura económica, riesgos asumidos y régimen de explotación.

A efectos del presente estudio de viabilidad, esta diferenciación es especialmente relevante, ya que forma parte del contenido exigido por la LCSP para justificar la modalidad contractual adecuada.

A continuación, se detallan las principales diferencias entre ambas figuras contractuales:

Concesión de obras

Concepto y finalidad

- Su objeto principal es la **construcción, reforma o ampliación de una infraestructura** que pertenece o pasa a pertenecer al sector público.
- La explotación económica se articula como mecanismo para permitir la recuperación de la inversión realizada y obtener una rentabilidad razonable.
- El centro de gravedad jurídico reside, por tanto, en la **obra pública**.

Riesgo operacional

- **Recuperación de la inversión** en la infraestructura,
- Utilización de la obra por los usuarios/as,
- Evolución de los ingresos derivados de su explotación.

Concesión de servicios

Concepto y finalidad

- Su objeto principal es la **gestión y explotación de un servicio público o de interés general**, pudiendo existir o no inversión inicial.
- La obra, en caso de existir, es accesoria respecto al servicio, siendo el elemento determinante la prestación continuada a la ciudadanía.
- El núcleo jurídico reside en el **servicio y su explotación**, no en la mera construcción.

Riesgo operacional

- Comportamiento de la demanda del servicio.
 - **Capacidad de gestión** del concesionario.
 - Equilibrio entre ingresos, costes de explotación, reposiciones e inversiones asociadas.
-



2. Diferencias entre una concesión servicios y de obras

APLICACIÓN AL CASO DE LA IDM

En el contexto del presente estudio, el contrato que se analiza no persigue exclusivamente la **construcción de una nueva instalación deportiva**, sino su **explotación integral como servicio público deportivo**, con atención directa a la ciudadanía, prestación continuada, gestión económica de la demanda, mantenimiento operativo, comercialización de servicios deportivos y asunción del riesgo operacional asociado a la explotación.

El modelo prevé que el concesionario:

- asuma las inversiones necesarias,
- gestione al personal,
- soporte los costes de explotación,
- facture a los usuarios/as,
- afronte la evolución real de la demanda,
- y soporte las consecuencias económicas de una eventual desviación de ingresos o incremento de costes.

En consecuencia, los elementos determinantes del contrato no son exclusivamente la obra o infraestructura, sino la **prestación estable, continua y económicamente asumida de un servicio deportivo público**, con transferencia real del riesgo operacional al operador.

Por todo ello, la figura jurídica adecuada para estructurar la gestión de este proyecto es, sin lugar a dudas, la **concesión de obras prevista en el artículo 14 de la LCSP**, con las consecuencias jurídicas, económicas y procedimentales que ello implica, tanto en la redacción de los pliegos como en la forma de supervisión, fiscalización y control del contrato.



3. Riesgo operacional como elemento central del contrato

Uno de los elementos clave que distingue jurídicamente un **contrato de concesión de obras** frente a otras fórmulas contractuales es la existencia de un **riesgo operacional asumido por el concesionario**, tal y como establece el artículo 14.4. de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP). Este elemento no solo es relevante a nivel jurídico, sino que constituye la base económica y financiera que sustenta el modelo de gestión indirecta previsto para la IDM.

DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL

El riesgo operacional se define en la propia LCSP como “el riesgo derivado de la exposición a las incertidumbres del mercado”, lo que implica que el concesionario no puede tener garantizada ni la recuperación de las inversiones realizadas ni la cobertura total de los costes de explotación mediante una contraprestación fija o garantizada. Este riesgo se puede manifestar en dos vertientes:

- **Riesgo de demanda:** el concesionario no alcanza el volumen de usuarios/as o ingresos previstos.
- **Riesgo de suministro:** el concesionario no consigue controlar sus costes de operación (personal, energía, mantenimiento...) o estos se incrementan por factores externos.

Para que un contrato se califique jurídicamente como concesión de obras, el concesionario debe **asumir un riesgo operacional significativo** en al menos una de estas dos dimensiones, o en ambas, siendo esta la esencia de la transferencia del riesgo económico que caracteriza esta figura contractual.

APLICACIÓN PRÁCTICA EN LA IDM

En el caso de la instalación analizada, tras la realización de un análisis económico previo, se observa una fuerte desviación entre ingresos y gastos, haciendo inviable económicamente el proyecto. Ante esta situación, el operador privado deberá gestionar de forma integral la instalación y obtener ingresos directamente de los usuarios/as (abonados, cursillistas, entradas puntuales, alquileres, actividades complementarias, etc.). Pero, el **Ayuntamiento realizará una aportación municipal para reconducir el riesgo operacional a los niveles marcados por la LCSP**. Esto implica que el adjudicatario:

- **Deberá asumir la totalidad de los costes de explotación:** personal, suministros, servicios externos (limpieza, mantenimiento), seguros, software de gestión, campañas de captación, etc.
- **Contará con una aportación municipal** para lograr una transferencia del riesgo operacional adecuada a los indicadores económicos que sustentan esta concesión.
- **Será responsable de la gestión comercial del centro**, incluyendo captación y fidelización de usuarios/as, gestión de la calidad, diseño de tarifas y programación deportiva.



3. Riesgo operacional como elemento central del contrato

Además, el estudio de viabilidad incluye hipótesis conservadoras y realistas que reflejan los márgenes financieros, las cuotas de penetración estimadas y la competencia existente, todo ello con el objetivo de **valorar si el modelo es económicamente sostenible**, pero sin garantizar una rentabilidad mínima al operador.

CRITERIOS JURÍDICOS Y DOCTRINALES APLICABLES

La doctrina administrativa y la jurisprudencia comunitaria han reforzado la importancia del riesgo operacional como criterio determinante para la calificación jurídica del contrato. Destacan, entre otros:

- **Informe 8/2020 de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado**, que recuerda que incluso en casos de servicios tarifados, si la administración garantiza ingresos o compensa déficits, no hay verdadera concesión.
- **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 10 de marzo de 2011 (C-274/09)**, que afirma que el elemento distintivo de la concesión es la transferencia del riesgo al operador económico.
- **Informe 1/2019 de la Junta Consultiva de Contratación de Aragón**, que analiza específicamente el caso de instalaciones deportivas y concluye que solo puede hablarse de concesión si hay un riesgo real de no recuperación de la inversión con los ingresos esperados.

JUSTIFICACIÓN EN TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

Desde el punto de vista de la LCSP, el **riesgo operacional** asumido por el concesionario justifica:

- La utilización del procedimiento de **licitación abierta**, con criterios de adjudicación vinculados a la **mejor relación calidad-precio** (art. 145 LCSP).
- La posibilidad de establecer **canon concesional** como contrapartida al derecho de explotación del servicio.
- La necesidad de realizar un **estudio de viabilidad económico-financiera**, tal y como exige el artículo 247 LCSP, incluyendo una proyección detallada de ingresos, gastos, usuarios/as, tarifas y equilibrio financiero a lo largo de la duración del contrato.

CONCLUSIÓN

Las condiciones técnicas y económicas que se muestran en este documento cumplen plenamente con el requisito esencial del **riesgo operacional significativo**, que justifica la elección de la figura de la concesión de obras. El concesionario asumirá el riesgo de que los ingresos por tarifas no cubran los costes, sin garantía de recuperación. Este planteamiento es coherente con la normativa vigente, con la práctica habitual en la gestión de servicios deportivos municipales, y con los principios de eficiencia, transparencia y sostenibilidad económica en la contratación pública.



4. Naturaleza de dominio público del bien objeto de explotación

La instalación objeto del contrato –una vez construida- constituirá un bien de titularidad pública, afecto al servicio público deportivo, y se integra, por tanto, en el **dominio público municipal**, conforme a lo establecido en el **artículo 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)**, el **artículo 79 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril**, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y el **artículo 3 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales**.

Desde el punto de vista patrimonial, estos bienes se consideran **inalienables, imprescriptibles e inembargables**, y su uso o explotación solo puede autorizarse cuando se garantice que:

- Se respeta su **afectación al uso o servicio público**.
- Se conserva su integridad, funcionalidad y destino final.
- Se prevé adecuadamente la **reversión al patrimonio público** al término del contrato.

En el caso que nos ocupa, la modalidad de **concesión de obras** no altera la naturaleza pública del bien ni su afectación, sino que **habilita al adjudicatario el uso funcional del inmueble e instalaciones para la prestación del servicio público deportivo**, de conformidad con lo previsto en el artículo 285.1.a) LCSP.

EL DERECHO DE USO DEL BIEN: HABILITACIÓN JURÍDICA

La LCSP, en su artículo **257 c)** establece que, en los contratos de concesión de obras, el adjudicatario podrá explotar los bienes de dominio público necesarios para la prestación del servicio, durante el plazo que dure la concesión y siempre bajo los términos que se establezcan en los pliegos. Esta cesión de uso se formaliza a través del propio contrato, sin necesidad de otorgar un título patrimonial autónomo.

El artículo **132.1 de la Constitución Española** establece que los bienes de dominio público y comunales son inalienables y que su afectación se mantiene incluso cuando su gestión es indirecta. Por ello, el derecho de uso a favor de un tercero no implica transmisión de la titularidad, sino una **habilitación limitada y condicionada al cumplimiento de fines de interés general**.

La doctrina administrativa y la jurisprudencia del Tribunal Supremo han reiterado que este tipo de cesión de uso en el marco de un contrato de concesión de obras **no requiere desafectación del bien**, sino que debe estar sometida a un régimen de control y fiscalización adecuado por parte de la entidad titular.



4. Naturaleza de dominio público del bien objeto de explotación

CONTENIDO DEL DERECHO DE USO DEL BIEN PÚBLICO

El contrato de concesión contemplará:

- Las **condiciones de uso y conservación**, que exigirán al concesionario mantener los bienes en condiciones óptimas de salubridad, funcionalidad, seguridad y accesibilidad, respondiendo por su deterioro imputable a un uso negligente o indebido.
- La obligación de permitir **la fiscalización del uso del bien por parte del Ayuntamiento**, así como la ejecución de inspecciones, auditorías técnicas y revisiones periódicas.
- La **prohibición expresa de destinar el bien a usos distintos** de los previstos en el contrato, salvo autorización expresa y motivada del órgano de contratación.

REVERSIÓN DEL BIEN AL FINALIZAR LA CONCESIÓN

Una de las obligaciones esenciales del concesionario es la de devolver la instalación al Ayuntamiento en el momento de finalización del contrato (por vencimiento, resolución anticipada, renuncia o cualquier otra causa), en buen estado de uso y conservación.

Esta reversión debe incluir:

- **El acta de entrega del bien**, firmada por ambas partes, con detalle del estado de los elementos, equipamientos, documentación técnica y software utilizados.
- La posible **valoración económica de los deterioros** no justificados, que darán lugar a penalizaciones o retenciones sobre la garantía definitiva.
- La **integración del personal** o de la información operativa en el sistema municipal, si así lo prevé el contrato.

Además, los pliegos podrán establecer la obligación del concesionario de:

- Realizar **auditorías técnicas finales**, para certificar el estado de las instalaciones y elaborar un **informe de fin de concesión** con datos de gestión, mantenimiento, usuarios/as y calidad del servicio.

CONCLUSIÓN

El derecho de uso de la IDM, dentro de un contrato de concesión de obras, es plenamente compatible con su naturaleza de **bien de dominio público afecto al servicio público deportivo**, conforme al ordenamiento jurídico español. Esta cesión es temporal, instrumental y subordinada al interés general, sin que en ningún caso implique pérdida de control ni de titularidad por parte del Ayuntamiento.



5. Garantía del equilibrio económico-financiero

Uno de los principios esenciales que debe respetarse en todo contrato de concesión de obras es el de **equilibrio económico-financiero** del contrato, concepto que hace referencia a la necesidad de que el concesionario disponga de unas condiciones económicas mínimas que le permitan recuperar las inversiones realizadas, cubrir los costes de explotación y obtener una rentabilidad razonable durante la vigencia del contrato.

Este principio se vincula directamente con el **riesgo operacional asumido por el operador económico** (art. 14.4 LCSP) y con la **necesidad de garantizar la sostenibilidad del contrato en el tiempo**, sin que la aparición de circunstancias imprevisibles o ajenas al contratista distorsione gravemente la viabilidad del servicio.

La **Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público**, regula de forma específica esta figura en su **artículo 270**, que establece el derecho del concesionario a solicitar el restablecimiento del equilibrio del contrato cuando concurren causas que, sin ser imputables al mismo, alteren de forma sustancial las condiciones económicas de la concesión.

SUPUESTOS QUE PUEDEN ORIGINAR UN DESEQUILIBRIO ECONÓMICO

Conforme al artículo 270 LCSP y a la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, los principales supuestos que pueden justificar la revisión del contrato y el restablecimiento del equilibrio económico-financiero son los siguientes:

1. Modificaciones contractuales no previstas que alteren el objeto, el volumen del servicio o las condiciones económicas iniciales.

2. Circunstancias imprevisibles sobrevenidas durante la ejecución del contrato (ej. pandemias, crisis energéticas, conflictos bélicos con impacto económico directo, etc.).

3. Decisiones administrativas o normativas que afecten directamente al equilibrio del contrato, tales como nuevas obligaciones regulatorias, restricciones de aforo, límites de uso, o imposición de tarifas sociales obligatorias no previstas inicialmente.

4. Fuerza mayor, entendida como un hecho externo, imprevisible e inevitable que impida la correcta ejecución del contrato o altere gravemente sus condiciones de prestación.

En estos casos, la Administración está obligada a analizar y, en su caso, restablecer el equilibrio mediante las fórmulas previstas legalmente, evitando que el concesionario soporte riesgos que excedan de lo razonable o que no fueron valorados en la licitación.

MECANISMOS PARA GARANTIZAR EL EQUILIBRIO

El contrato y los pliegos podrán prever diversas herramientas para garantizar este equilibrio económico-financiero, como, por ejemplo:

- **Revisión del canon concesional**, bien sea reduciendo el canon fijo, eximiendo su pago de forma temporal o ajustando la parte variable vinculada a ingresos.



5. Garantía del equilibrio económico-financiero

- **Revisión de tarifas:** actualización de los precios máximos autorizados para los usuarios/as, conforme a fórmulas indexadas (p.ej., consumibles, evolución de costes laborales, precio de la energía, etc.).
- **Ampliación del plazo de concesión,** siempre que no se supere la duración máxima legal (40 años), como mecanismo compensatorio por la pérdida de ingresos o el aumento de costes no previstos.
- **Compensación económica directa,** en supuestos excepcionales, mediante pagos en especie, inversiones sustitutivas o subvenciones justificadas por alteraciones normativas o de fuerza mayor.

Estos mecanismos deben estar regulados expresamente en los pliegos y ser activados mediante un procedimiento contradictorio, con informe técnico-económico y fiscalización por parte del órgano de contratación y del órgano de control económico-financiero.

APLICACIÓN AL CASO DE LA IDM

En el proyecto de concesión se parte de la base de que el concesionario explota el servicio asumiendo su propio riesgo económico y, en este caso, con una aportación municipal. No obstante, con el fin de atraer a operadores solventes y garantizar una gestión de calidad sostenida en el tiempo, se recomienda incluir en los pliegos las siguientes previsiones:

1. **Cláusula de revisión del canon,** a partir del tercer año de contrato, si se produce una caída de ingresos superior al 25% respecto al umbral previsto en el plan económico-financiero, atribuible a causas externas no imputables al operador.

2. **Fórmula de actualización de tarifas** conforme a la evolución de los costes salariales y/o revisión bienal en función del coste medio de los suministros básicos (agua, electricidad, calefacción, limpieza).
3. **Posibilidad de prórroga adicional de hasta 2 años** si durante la ejecución del contrato se produce una suspensión forzosa superior a 6 meses consecutivos por causas de fuerza mayor debidamente justificadas.
4. **Sistema de reequilibrio excepcional,** limitado a supuestos de grave alteración de las condiciones del servicio, previa tramitación de expediente de modificación contractual conforme al artículo 204 LCSP.

CONCLUSIÓN

El principio de equilibrio económico-financiero es consustancial al modelo de concesión y debe integrarse tanto en el diseño económico y jurídico del contrato. La inclusión de mecanismos de reequilibrio garantiza:

- La viabilidad del contrato a largo plazo y la sostenibilidad del servicio público.
- La atracción de licitadores solventes, con mayor capacidad de inversión y profesionalización de la gestión.
- La protección del interés público frente a fallos de mercado o alteraciones normativas.



3. Propuesta básica de servicios deportivos



LIDERA

1. Introducción

El programa deportivo propuesto para la IDM de Gavà tiene como objetivo principal **maximizar el uso de los espacios deportivos**, especialmente las instalaciones dedicadas al fitness y el pádel, garantizando una cobertura integral para todos los usuarios/as potenciales.

Este enfoque busca no solo optimizar la utilización de los espacios, sino también proporcionar una **oferta deportiva** moderna, coherente, accesible y de máxima calidad, que permita satisfacer las necesidades y preferencias de un público diverso.

La propuesta incluye una amplia gama de actividades, que van desde clases y cursos, hasta un servicio de alquiler de instalaciones, lo que garantiza que todos los interesados, tanto los deportistas ocasionales como los más experimentados, tengan acceso a las infraestructuras disponibles.

Este enfoque tiene como objetivo atraer a un **público variado**, con diferentes intereses y necesidades, promoviendo así un ambiente inclusivo y participativo.

La propuesta de gestión se concibe como un modelo de referencia para una posible gestión indirecta de las instalaciones de la IDM, centrado en ofrecer una **experiencia deportiva de calidad** que abarque tanto a los usuarios/as habituales como a los esporádicos. La idea es que el operador encargado del área desarrolle una oferta coherente e integradora que sea capaz de adaptarse a las demandas del mercado, con un enfoque innovador y flexible.

El operador deberá tener en cuenta criterios fundamentales como la **seguridad**, la calidad del servicio, la innovación, la polivalencia de las instalaciones, y la promoción de la salud y el rendimiento deportivo. Esto implica no solo mantener las instalaciones en perfectas condiciones, sino también ofrecer un servicio que se caracterice por su excelencia y adaptabilidad a las necesidades cambiantes de los usuarios/as. La innovación será clave, tanto en la gestión de los espacios como en la creación de actividades que fomenten la participación y el compromiso de la comunidad.

Además, la propuesta debe contemplar la posibilidad de ofrecer **actividades para todas las edades**, con especial atención a la accesibilidad de los espacios para personas con movilidad reducida o con otras necesidades específicas.

En resumen, el planteamiento desarrollado busca convertir la IDM en un referente en cuanto a gestión deportiva, ofreciendo una **oferta diversa y de calidad** que favorezca el uso integral de sus instalaciones, promueva la salud, el bienestar y el deporte como herramienta de inclusión social.

De esta manera, se busca garantizar que todas las personas, independientemente de su edad o condición, puedan disfrutar de un espacio seguro, accesible y de calidad para la práctica del deporte y la mejora de su calidad de vida.



2. Objetivos del programa deportivo

Los principales objetivos que debe alcanzar el programa de actividades de la IDM son los siguientes:

- 1. Maximizar el uso de las instalaciones:** el programa debe fomentar la utilización continua y eficiente de los espacios deportivos, garantizando que tanto los usuarios/as habituales como los ocasionales puedan acceder a las instalaciones de manera flexible y adaptada a sus necesidades.
- 2. Ofrecer una oferta deportiva diversificada y de calidad:** se deben proporcionar actividades y servicios para todos los niveles, asegurando que la oferta sea actual, variada y accesible para una amplia gama de usuarios/as, incluidos cursos, torneos, y servicios de alquiler de instalaciones.
- 3. Fomentar la inclusión y accesibilidad:** el programa debe ser inclusivo, asegurando que personas con discapacidad o movilidad reducida tengan acceso a las instalaciones y actividades, adaptando los espacios y servicios para garantizar la igualdad de oportunidades en la práctica deportiva.
- 4. Impulsar la participación de diferentes segmentos de la población:** se debe diseñar una oferta que cubra tanto a jóvenes como a adultos, familias y personas mayores, con actividades específicas que fomenten la participación de todos los colectivos, promoviendo el deporte como una herramienta de cohesión social y bienestar integral.
- 5. Promover la salud y el bienestar:** a través de las actividades deportivas, se debe incentivar un estilo de vida saludable, fomentando la práctica regular de deporte para la mejora de la salud física y mental de los usuarios/as, contribuyendo a la prevención de enfermedades y el desarrollo de hábitos saludables a largo plazo.
- 6. Desarrollar la formación deportiva y técnica:** el programa debe incluir cursos para el desarrollo de habilidades técnicas tanto en pádel como en fitness (fuerza, cuerpo-mente...), facilitando la formación y el progreso de los usuarios/as.
- 7. Garantizar la calidad en la gestión de los servicios:** el programa debe estar gestionado de manera eficiente, con un enfoque en la calidad del servicio, la seguridad de los usuarios/as y el mantenimiento adecuado de las instalaciones.
- 8. Fomentar la innovación en las actividades y la gestión:** introducir nuevas metodologías, tecnologías y formatos de actividades que enriquezcan la experiencia de los usuarios/as, haciendo el programa más atractivo y actualizado a las tendencias actuales.

Estos objetivos, alineados con una planificación estratégica y una visión integral de la actividad deportiva, permitirán convertir a la IDM en un referente en cuanto a calidad, accesibilidad e innovación en la oferta deportiva a nivel municipal.



3. Programa deportivo

5.3.1. ÁREA FITNESS

La oferta y la demanda actuales en la industria del fitness son el resultado de una serie de transformaciones culturales que se han desarrollado a lo largo de las últimas décadas. Estos cambios han impulsado un incremento sostenido en la práctica de actividad física y en la preocupación por el cuidado corporal, una tendencia que continúa en expansión. Su origen se encuentra en diversos factores sociales y económicos que han influido en los hábitos de las familias, generando un notable crecimiento del sector impulsado por conceptos como el Fitness, vinculado al mantenimiento de la forma física, y el Wellness, centrado en la salud integral y el bienestar personal.

Conviene destacar que el ámbito del Fitness se encuentra en constante evolución. El éxito o el fracaso de los centros deportivos depende en gran medida de su capacidad para innovar de forma continua en la oferta de programas y servicios, adaptándose a las demandas y expectativas cambiantes de los usuarios/as.

En este contexto, resulta imprescindible observar la evolución de la industria y atender a la aparición de nuevas tendencias y modalidades de práctica. Un ejemplo claro se encuentra en la transformación de las salas de entrenamiento, que han incorporado disciplinas emergentes y reducido progresivamente el espacio destinado a las tradicionales áreas de fuerza y trabajo cardiovascular.

a) Salas de actividades colectivas

Se podrán realizar las diferentes actividades que el concesionario oferte, mediante un sistema de reserva online, facilitando la accesibilidad y conectividad para todos los usuarios/as de la instalación.

A continuación, se muestra una oferta de actividades adaptada a las salas del IMD:

CICLO INDOOR
<p>Descripción: es una actividad dirigida de intensidad alta, que consiste en un entrenamiento de resistencia cardiovascular sobre bicicletas estáticas de resistencia variable al ritmo de la música.</p>
<p>Duración: 45 minutos.</p>
<p>Beneficios: mejora de la técnica de pedaleo, la mejora del sistema cardiovascular, reducción de grasa corporal y aumento de la autoestima.</p>



3. Programa deportivo

GAP

Descripción: se trata de una sesión de intensidad media, en la que se trabaja la fuerza en glúteos, abdominales y piernas, para conseguir un desarrollo integral de los miembros inferiores y del abdomen.

Duración: 40-45 minutos.

Beneficios: fortalecimiento muscular de glúteos y piernas, acondicionamiento muscular, mayor resistencia y reducción del estrés.

CROSS TRAINING

Descripción: entrenamiento en intervalos de alta intensidad, desarrollada en circuitos que combina la utilización de varios implementos como TRX, Fitball o Kettlebell.

Duración: 30 minutos.

Beneficios: reducción de grasa corporal, mayor resistencia, mejora del sistema cardiovascular y acondicionamiento muscular.

MANTENIMIENTO

Descripción: es un tipo de sesión en la que se realizan ejercicios de bajo impacto, buscando un mantenimiento físico integral. De esta manera, se mejora la movilidad articular y la flexibilidad dinámica, mejorando también el tono muscular.

Duración: 45 minutos.

Beneficios: aumenta la movilidad, la flexibilidad, la corrección postural y el fortalecimiento muscular.



3. Programa deportivo

CARDIO BOX

Descripción: entrenamiento cardiovascular inspirado en movimientos de boxeo y artes marciales, combinado con ejercicios aeróbicos. Se realiza al ritmo de la música para trabajar la resistencia y la coordinación.

Duración: 45 minutos.

Beneficios: mejora de la capacidad cardiovascular, aumento de la fuerza y la agilidad, reducción del estrés, quema calórica elevada y fortalecimiento global del cuerpo.



ZUMBA

Descripción: es un programa de fitness de intensidad alta que engloba elementos de danza y de aerobio, siendo un entrenamiento completo que combina todos los elementos del acondicionamiento físico: trabajo cardiovascular y muscular, equilibrio y flexibilidad, aumento de energía y muchísimos beneficios.

Duración: 45-50 minutos.

Beneficios: mejora del sistema cardiovascular, mejora de la coordinación, aumento de la autoestima y reducción del estrés.

HIIT

Descripción: se trata de una actividad de intensidad alta, donde se trabaja intercalando ejercicios de fuerza con ejercicios cardiovasculares divididos en bloques, donde en cada bloque se trabaja una orientación distinta, convirtiendo esta clase en una sesión de acondicionamiento físico general.

Duración: 30 minutos.

Beneficios: ganancia de una mayor resistencia, un mayor acondicionamiento muscular, una reducción de la grasa corporal y una mejora del sistema cardiovascular.



3. Programa deportivo

STEP

Descripción: actividad de intensidad media en la que se realiza una coreografía diseñada sobre un Step para ejecutar los pasos y regular la intensidad del ejercicio.

Duración: 45-50 minutos.

Beneficios: mayor resistencia, acondicionamiento muscular, mejora de la coordinación y mejora del sistema cardiovascular.

BODY BALANCE

Descripción: programa inspirado en disciplinas como yoga, tai chi y pilates. Combina movimientos suaves y controlados con ejercicios de fuerza y estiramientos, acompañados de música, para lograr un entrenamiento integral.

Duración: 45 minutos.

Beneficios: mejora de la flexibilidad, fortalecimiento muscular, reducción del estrés, corrección postural y mayor equilibrio físico y mental.

HIPOPRESIVOS

Descripción: son sesiones de intensidad baja, cuya base son las técnicas respiratorias y los principios de la reeducación postural.

Duración: 45 minutos.

Beneficios: reducción de los dolores de espalda, fortalecimiento de la musculatura abdominal, mejora de la capacidad respiratoria y aumento de la concentración.

YOGA

Descripción: es una actividad en la que se trabajan ejercicios de relajación y respiración con el objetivo de conseguir un equilibrio de cuerpo y mente desde la conciencia del movimiento.

Duración: 45 minutos.

Beneficios: corrección postural, aumento de la movilidad, reducción del estrés y mayor equilibrio.



3. Programa deportivo

b) Sala de Fitness

La sala de fitness constituye el eje central de la instalación deportiva y concentra una parte significativa de los contenidos del programa de actividad física. Cada entidad concesionaria define con precisión el plano de distribución del espacio y la ubicación del equipamiento específico.

En cualquier caso, la sala se organiza en distintas áreas con el propósito de favorecer un desarrollo integral, ordenado y seguro de las capacidades físicas fundamentales y complementarias.

Los nuevos conceptos de sala fitness giran en torno a la disposición de maquinaria cardiovascular por un lado, quedando siempre un espacio bien diferenciado para el trabajo de la resistencia y el aumento del consumo de oxígeno. Estos espacios se caracterizan por la digitalización y la conectividad.



5.3.2. ÁREA ACUÁTICA

La IDM cuenta con tres vasos al aire libre, **abiertos de forma temporal a lo largo del año**, un vaso deportivo (25x12,50m), un vaso de enseñanza (15x8m) y un vaso de chapoteo (6x7m), con el objetivo de ofrecer una zona acuática y de descanso para aquellos usuarios/as que quieran realizar natación recreativa (nado libre) o actividades lúdicas. No estando prevista la realización de cursos de natación y/o actividades coreografiadas (aquagym). Por lo tanto, el uso de estos vasos se limitará al nado libre por parte de los usuarios/as.

En el caso del nado libre, este servicio va destinado hacia aquellos usuarios/as que deseen nadar sin estar sujetos a un horario establecido, ni a la supervisión de un monitor/a. Este uso puede ser el complemento perfecto a aquellas personas que acudan al área de fitness/musculación y deseen completar su sesión de entrenamiento o bien para aquellos que deseen realizar natación con un fin más recreativo o de descanso.



3. Programa deportivo

5.3.3. ÁREA PÁDEL

El área de pádel constituye un espacio estratégico dentro de la IDM de Gavà, pensado para acoger tanto a usuarios/as que buscan una práctica deportiva recreativa como a aquellos que desean evolucionar hacia niveles avanzados. El pádel se ha consolidado como una de las modalidades con mayor crecimiento a nivel municipal, debido a su accesibilidad, su carácter social y la posibilidad de práctica intergeneracional, por lo que disponer de una oferta estructurada, moderna y bien gestionada permitirá dinamizar el equipamiento y aumentar su demanda potencial.

La planificación de actividades para las pistas se diseña desde criterios de eficiencia, seguridad, inclusión y rentabilidad social y económica, asegurando un aprovechamiento óptimo de los recursos existentes y potenciando el papel de las pistas como elemento de atracción y fidelización dentro de la IDM.

a) Servicio de alquiler de pistas

El alquiler libre constituye la base principal del uso de las pistas. Este servicio se plantea con una gestión flexible y accesible:

- Reserva online a través de la plataforma de la IDM, garantizando agilidad, transparencia y eficiencia.
- Tarifas diferenciadas para abonados/as y usuarios/as ocasionales, favoreciendo la fidelización y el uso recurrente.
- Sistema de ocupación equilibrado que permita ajustar la disponibilidad para cursos, escuelas y actividades programadas.

Desde la perspectiva económica, el alquiler libre es clave para asegurar un flujo continuo de ingresos y un uso intensivo de los espacios en franjas valle, contribuyendo a mejorar la autosuficiencia financiera del equipamiento.

b) Escuela de pádel

La escuela se estructura por niveles y edades, siguiendo criterios pedagógicos orientados al aprendizaje progresivo y seguro:

- **Escuela infantil (6 a 14 años).** La actividad se orienta al desarrollo psicomotriz, la coordinación y la iniciación al juego cooperativo. Se prioriza una metodología lúdica, segura y accesible, facilitando la adherencia al deporte desde edades tempranas.
- **Escuela juvenil (15 a 18 años).** Pensada para consolidar hábitos deportivos saludables y promover un estilo de vida activo. La estructura del programa incorpora trabajo técnico, táctico y aspectos vinculados a la salud y la condición física.
- **Escuela de adultos – niveles inicial, intermedio y avanzado.** Dirigida tanto a personas sin experiencia previa como a usuarios/as que buscan perfeccionar su técnica y estrategia de juego. Permite segmentar la demanda y adecuar los contenidos a los objetivos del alumnado.

La escuela se convierte en un elemento de fuerte impacto social, incrementando la participación comunitaria, reforzando la continuidad en la práctica y promoviendo la igualdad de acceso mediante grupos adaptados y plazas reservadas para colectivos con necesidades específicas.



3. Programa deportivo

c) Clases particulares y entrenamiento personalizado

Se ofrece un servicio de enseñanza individual o en grupos reducidos que permita:

- Perfeccionar técnica y táctica de forma intensiva.
- Adaptar la sesión al nivel y disponibilidad del usuario/a.
- Atender a perfiles avanzados o con objetivos competitivos.

Desde el punto de vista económico, este servicio genera ingresos adicionales con alta rentabilidad por hora ocupada, reforzando la sostenibilidad del área deportiva.

d) Torneos y competiciones internas

La organización de eventos periódicos contribuye a dinamizar la instalación y consolidar una comunidad activa en torno al pádel:

- Ligas internas trimestrales para abonados/as.
- Ranking individual y por parejas, con actualización mensual.
- Torneos sociales de fin de temporada como elemento de fidelización.
- Eventos mixtos, familiares y nocturnos, orientados a la cohesión social y la dinamización del espacio.

Este tipo de actividades incrementa la visibilidad de la IDM, genera valor añadido y fomenta la participación continua, reforzando la percepción de calidad del servicio.



4. Organización y Recursos Humanos



1. Introducción

La correcta gestión operativa y directiva de la IDM es fundamental para garantizar la prestación de los servicios deportivos de la más alta calidad, siempre en las condiciones de seguridad y profesionalidad que se requieren en un espacio público destinado a la práctica deportiva. Para lograr estos objetivos, es esencial contar con un equipo de trabajo multidisciplinario, cuya estructura esté alineada con las necesidades y expectativas de los usuarios/as, garantizando la optimización de los recursos humanos y materiales disponibles.

El responsable de la gestión del centro deberá organizar la prestación de los servicios de acuerdo con principios básicos de estructuración que aseguren la eficacia operativa, la satisfacción del usuario/a y la consecución de los objetivos estratégicos de la IDM.

Esta organización debe contemplar la creación de áreas especializadas que permitan un funcionamiento integral y coordinado de todos los servicios ofertados. A continuación, se describen las tres áreas clave en la organización de los recursos humanos:

ÁREA DE CLIENTE

El Área de Cliente tiene como objetivo principal atender de forma exclusiva el bienestar de los usuarios/as de la IDM, convirtiéndose en el primer punto de contacto y referencia para todas las necesidades relacionadas con la experiencia en la instalación. Esta área debe velar por la satisfacción del usuario/a a través de la mejora continua de los procesos de atención y comunicación, gestionando eficazmente las quejas y reclamaciones.

Además, el Área de Cliente tiene la responsabilidad de proporcionar información clara y detallada sobre los servicios y actividades disponibles, gestionar las inscripciones a las actividades y eventos, y facilitar la realización de reservas de las instalaciones deportivas. Este equipo debe ser capaz de resolver cualquier incidencia de manera eficiente y eficaz, brindando una atención personalizada que refuerce la fidelización de los usuarios/as.

El personal de esta área también debe implementar acciones comerciales dirigidas a la captación de nuevos usuarios/as y al fomento de la participación continua de los ya existentes, a través de promociones, campañas de fidelización y actividades de marketing.

Perfiles profesionales:

- Control de acceso (Atención y recepción al público): su función es la de ser el primer punto de contacto de los usuarios/as con el centro, gestionando las reservas, ofreciendo información, resolviendo dudas o inconvenientes y llevando a cabo acciones de marketing y/o venta de productos y servicios.



1. Introducción

ÁREA DE SERVICIOS

El Área de Servicios es clave en la creación de una experiencia deportiva única y de calidad para todos los usuarios/as del IMD. Esta área se encarga de diseñar y coordinar las actividades deportivas según la programación anual, ofreciendo servicios que cubran tanto a los deportistas más avanzados como a aquellos que buscan iniciarse en la práctica del deporte. A través de cursos, clases, y otras actividades relacionadas con el fitness y la natación, esta área debe procurar la mejora continua de la formación técnica de los usuarios/as, adaptando las actividades a los diferentes niveles de habilidad.

El Área de Servicios también es responsable de la organización de clases, cursos, programas específicos y eventos, fomentando el espíritu deportivo y la participación de la comunidad. Este equipo debe asegurarse de que los servicios deportivos se impartan con la máxima profesionalidad y según los estándares establecidos, promoviendo una práctica deportiva segura, saludable y divertida. Además, el Área debe estar en constante innovación, implementando nuevas modalidades y actividades que atraigan tanto a los usuarios/as recurrentes como a nuevos participantes.

Perfiles profesionales:

- Coordinador deportivo: responsable de la organización, supervisión y correcta ejecución del programa deportivo. Se encarga de organizar horarios, optimizar recursos, realizar seguimiento operativo y resolver incidencias, asegurando una programación coherente, segura y adaptada a las necesidades de los usuarios/as.
- Técnicos deportivos especializados en fitness, wellness, natación y pádel: profesionales encargados de la planificación, impartición y supervisión de la programación de cursos y actividades deportivas, garantizando que se adapten a las necesidades de los participantes y que los estándares técnicos sean altos.
- Socorrista: encargado de garantizar la seguridad de los usuarios/as en las zonas acuáticas, supervisando el correcto uso de las instalaciones. Además, vela por el cumplimiento de las normas de uso, controla el aforo, colabora en la atención a usuarios y contribuye a mantener un entorno seguro y adecuado para la práctica acuática.

ÁREA DE SOPORTE

El Área de Soporte juega un papel fundamental en el buen funcionamiento de las actividades de la IDM, proporcionando apoyo logístico y administrativo tanto al Área de Cliente como al Área de Servicios. Este equipo asegura que las instalaciones estén en perfectas condiciones operativas y que se cuente con los recursos necesarios para ofrecer un servicio de calidad.

Las funciones del Área de Soporte incluyen la gestión administrativa, como la preparación y organización de la documentación relacionada con la actividad deportiva, la gestión de reservas y pagos, y el mantenimiento y limpieza de las instalaciones. Además, esta área debe garantizar que las instalaciones deportivas estén siempre operativas y seguras, realizando tareas de mantenimiento preventivo y correctivo, así como la supervisión de la limpieza, para asegurar un entorno higiénico y cómodo para los usuarios/as.



1. Introducción

Perfiles profesionales:

- Personal de mantenimiento: encargado del mantenimiento de las instalaciones, equipos y materiales deportivos, asegurando su buen funcionamiento y reparación cuando sea necesario.
- Personal de limpieza: asegura la higiene de todas las instalaciones y áreas comunes del centro, garantizando que los usuarios/as disfruten de un entorno limpio y seguro en todo momento.

Además, de estos perfiles, también participarán en las funciones propias de esta área tanto el Gerente, Coordinador Deportivo y personal de control de accesos, preparando y facilitando la diferente información y documentación que sea necesaria para el área.

COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN ENTRE ÁREAS

La correcta integración de las tres áreas es esencial para garantizar que todos los servicios de la IDM se presten de forma eficiente y coherente. La colaboración entre el Área de Cliente, el Área de Servicios y el Área de Soporte debe ser constante, con el fin de asegurar que los procesos operativos sean fluidos y que cualquier incidencia o solicitud de los usuarios/as se resuelva de manera rápida y eficaz.

Además, es fundamental que la dirección de la IDM (Gerente) mantenga una supervisión continua de cada área, fomentando la comunicación interna, la formación del personal y la mejora de los procesos. La eficiencia operativa, la calidad del servicio y la satisfacción del usuario/a deben ser las prioridades de todos los equipos involucrados en la gestión del centro.

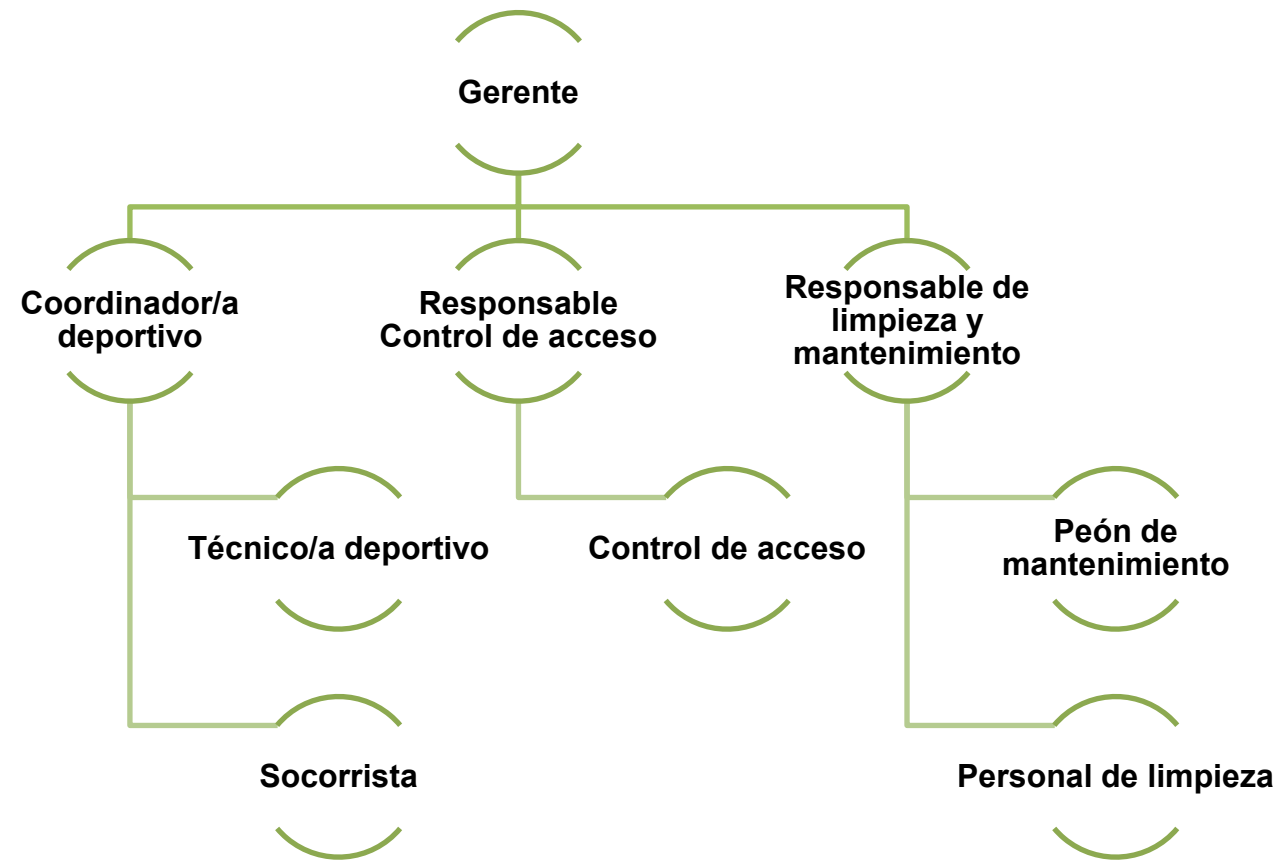
Asimismo, para facilitar la coordinación entre el Gerente y las diferentes áreas, cada una de ellas, tendrá un responsable o encargado directo para reportar información al Gerente.

En conclusión, la estructura organizativa y los recursos humanos de la IDM deben estar alineados con los objetivos estratégicos de la empresa concesionaria y el Ayuntamiento de Gavà, buscando siempre la mejora continua en la oferta de servicios, la optimización de recursos y la satisfacción de los usuarios/as. La integración eficaz de las tres áreas garantizará el éxito del centro como referente en la práctica deportiva y como un espacio de ocio y salud para la comunidad.



2. Descripción de los perfiles profesionales necesarios

El encargado de la gestión de la instalación debe realizar una selección del personal necesario para dar cobertura suficiente en términos de seguridad y calidad a las necesidades descritas, siguiendo unos estándares competenciales mínimos descritos en las siguientes fichas (DPT's), en las que se incluyen los perfiles profesionales contemplados en cada área que deberán ser contratados.



GERENTE	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> • Título universitario en Administración y Dirección de Empresas, Gestión Deportiva o afines. • Experiencia mínima de 5 años en cargos de dirección o gerencia en centros deportivos o instalaciones de ocio. • Conocimiento profundo del sector deportivo, especialmente en fitness y natación.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección General o Propietario del centro. • Departamento de Finanzas y Administración.
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> • Área de Cliente. • Área de Servicios. • Área de Soporte.
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar el funcionamiento diario del centro, asegurando el cumplimiento de los objetivos establecidos. • Controlar los ingresos, gastos y rentabilidad del centro, realizando informes periódicos a la dirección general. • Implementar estrategias de marketing, captación de usuarios/as y fidelización de clientes. • Asegurar que los servicios deportivos y el mantenimiento de las instalaciones se presten con altos estándares de calidad. • Identificar y aplicar mejoras en servicios, instalaciones y experiencia de usuario/a, adaptándose al mercado.



2. Descripción de los perfiles profesionales necesarios

COORDINADOR/A DEPORTIVO	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> • Título universitario en Ciencias de la Actividad Física y del Deporte, Gestión Deportiva o afines. • Experiencia mínima de 3 años en coordinación o gestión operativa en centros deportivos, gimnasios o piscinas. • Conocimiento técnico en planificación de actividades deportivas. • Capacidad para la gestión de recursos humanos y materiales.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> • Director/a-Gerente del centro. • Departamento de Administración o Dirección Técnica.
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> • Área de Servicios (Técnicos deportivos, monitores y socorristas).
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Planificar, coordinar y supervisar la programación deportiva del centro, garantizando la calidad y seguridad de las actividades. • Organizar los horarios y recursos humanos de las áreas de fitness y piscina, optimizando la ocupación de espacios e instalaciones. • Controlar indicadores de rendimiento deportivo (ocupación, satisfacción, asistencia y rendimiento económico). • Detectar necesidades de mejora en los servicios y proponer innovaciones adaptadas a las tendencias del mercado deportivo.

RESPONSABLE DE CONTROL DE ACCESO	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> • Formación profesional o universitaria en Administración, Marketing, Comunicación o Gestión Deportiva. • Experiencia mínima de 2 años en atención al público o gestión comercial, preferiblemente en centros deportivos o de ocio. • Conocimientos de programas de gestión deportiva y herramientas CRM orientadas al seguimiento y fidelización de clientes. • Habilidades de comunicación, orientación al cliente y resolución de incidencias.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> • Director/a-Gerente del centro. • Coordinador/a deportivo (gestión de horarios, reservas...)
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> • Área de Cliente.
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar la atención presencial, telefónica y digital a los usuarios/as, garantizando un servicio ágil y de calidad. • Gestionar inscripciones, renovaciones, reservas y cobros, asegurando la correcta aplicación de tarifas y promociones. • Controlar los indicadores de satisfacción y atención al cliente, elaborando informes periódicos para la dirección. • Coordinar la formación del personal de atención al público en habilidades comunicativas, conocimiento del servicio y resolución de conflictos.



2. Descripción de los perfiles profesionales necesarios

RESPONSABLE DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> Formación profesional en mantenimiento de instalaciones, electricidad, fontanería o similar. Experiencia mínima de 3 años en gestión de equipos de limpieza y mantenimiento en instalaciones deportivas. Conocimientos en mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones deportivas (especialmente piscinas). Capacidad de organización, liderazgo operativo y supervisión de equipos multidisciplinares.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> Director/a-Gerente del centro. Coordinador/a deportivo (para planificación de tareas y mantenimiento de espacios deportivos).
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> Personal de limpieza/mantenimiento y personal externo (electricistas, fontaneros, operarios).
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> Planificar y supervisar la limpieza diaria de todas las áreas del centro. Coordinar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, maquinaria y equipamientos deportivos. Controlar el correcto funcionamiento de los sistemas de climatización, iluminación, fontanería y tratamiento del agua de las piscinas. Programar revisiones periódicas y registrar las actuaciones en los partes de mantenimiento, conforme a la normativa técnica aplicable.

TÉCNICO/A DEPORTIVO	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> Título universitario o formación técnica en Ciencias del Deporte, Educación Física, o especialización en alguna disciplina deportiva. Experiencia mínima de 2-3 años como técnico deportivo y/o monitor en fitness o natación. Conocimiento técnico avanzado de entrenamiento y actividades colectivas.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> Director/a-Gerente del centro. Coordinador/a deportivo (asignación de grupos y horarios).
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> Área de Servicios (Diseño, gestión e impartición de actividades deportivas).
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> Diseñar y organizar sesiones de entrenamiento y programas de actividades deportivas, adaptados a diferentes niveles. Impartir clases guiando a los deportistas en su aprendizaje y mejora de técnicas. Evaluar el progreso de los usuarios/as y ajustar los programas de entrenamiento según las necesidades individuales. Asegurar que los equipos y materiales de las actividades estén en buen estado y sean utilizados correctamente.



2. Descripción de los perfiles profesionales necesarios

SOCORRISTA	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> • Titulación oficial en Socorrismo Acuático y Primeros Auxilios, conforme a la normativa autonómica aplicable. • Formación complementaria en RCP, uso de DESA y protocolos de emergencias. • Experiencia mínima de 1 año en vigilancia y salvamento en piscinas cubiertas y/o descubiertas.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> • Director/a-Gerente del centro, para incidencias relevantes, seguridad y protocolos generales. • Coordinador/a deportivo, para planificación de turnos, control de actividades acuáticas y comunicación de incidencias operativas. • Responsable de mantenimiento, cuando observe anomalías relacionadas con la instalación que afecten a la seguridad del baño.
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> • No tiene personal a su cargo, aunque colabora estrechamente con el personal de mantenimiento, de atención al público y técnicos deportivos.
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Vigilar permanentemente los vasos acuáticos, garantizando la seguridad de los usuarios/as y el cumplimiento de las normas de uso. • Ejecutar rescates, atender incidencias y aplicar los protocolos de primeros auxilios y RCP en caso necesario. • Controlar el aforo operativo, la correcta utilización del material acuático y el comportamiento seguro de los bañistas. • Revisar diariamente el estado de la playa, escaleras, rebosaderos, corcheras, material auxiliar y equipamiento de salvamento.

CONTROL DE ACCESO	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> • Formación en Administración y/o Gestión. • Experiencia mínima de 1-2 años en tareas administrativas en centros deportivos, empresas de servicios o áreas similares. • Conocimientos básicos de software de gestión administrativa y contable.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> • Director/a-Gerente del centro.
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> • No depende de ningún área específica, pero proporciona soporte administrativo a todas las áreas del centro (Área de Cliente, Área de Servicios, Área de Soporte).
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar tareas administrativas generales, como la elaboración de informes, la gestión de documentos y la atención de correspondencia. • Gestionar las inscripciones a actividades deportivas, así como las reservas de las instalaciones del centro. • Controlar la facturación de los servicios prestados, gestionar los cobros y mantener actualizados los registros financieros. • Atender a los usuarios/as en cuestiones administrativas, resolver dudas sobre servicios y gestionar incidencias relacionadas con pagos o inscripciones. • Colaborar en la organización de eventos, actividades y en la gestión de recursos materiales del centro.



2. Descripción de los perfiles profesionales necesarios

PERSONAL DE LIMPIEZA	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> Formación básica en tareas de limpieza o experiencia acreditable en el sector. Experiencia mínima de 1–2 años en limpieza de instalaciones deportivas, centros públicos o espacios de uso colectivo. Conocimientos básicos sobre productos, técnicas de limpieza y normas de higiene.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de limpieza y mantenimiento / Coordinación de la instalación.
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> No tiene personal a su cargo, aunque colabora estrechamente con el personal de mantenimiento, socorristas y personal de atención al público para garantizar el correcto estado de la instalación.
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> Realizar la limpieza diaria de todas las zonas del centro (vestuarios, aseos, salas deportivas, recepción, pasillos, zonas exteriores, etc.), asegurando un estado óptimo de higiene. Aplicar protocolos de limpieza específicos en zonas de alta rotación y espacios de uso intensivo. Controlar y reponer materiales y productos de limpieza en las diferentes áreas. Cumplir las normas de seguridad, higiene y prevención de riesgos laborales durante el desempeño de sus funciones.

PEÓN DE MANTENIMIENTO	
Perfil profesional	<ul style="list-style-type: none"> Formación básica o técnica vinculada a mantenimiento, instalaciones o áreas afines. Experiencia mínima de 1–2 años en trabajos de mantenimiento en instalaciones deportivas, equipamientos públicos o infraestructuras similares. Conocimientos básicos de electricidad, fontanería, carpintería y mantenimiento general.
Áreas a las que debe reportar información	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de limpieza y mantenimiento / Coordinación de la instalación
Áreas que dependen de él	<ul style="list-style-type: none"> No tiene personal a su cargo, aunque colabora estrechamente con el personal de limpieza, personal técnico y resto del equipo de la instalación para garantizar el correcto estado de funcionamiento de la misma.
Tareas y responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> Realizar tareas de mantenimiento preventivo y correctivo en las instalaciones deportivas, asegurando su correcto funcionamiento y estado de conservación. Colaborar en la revisión periódica de equipos, maquinaria, sistemas de climatización, alumbrado, fontanería y elementos estructurales del edificio. Ejecutar pequeñas reparaciones y actuaciones básicas sobre desperfectos detectados, contribuyendo a evitar incidencias mayores.



5. Análisis económico de la concesión



5.1. Análisis del sistema de retribución al contratista



5.1.1. Análisis de la demanda

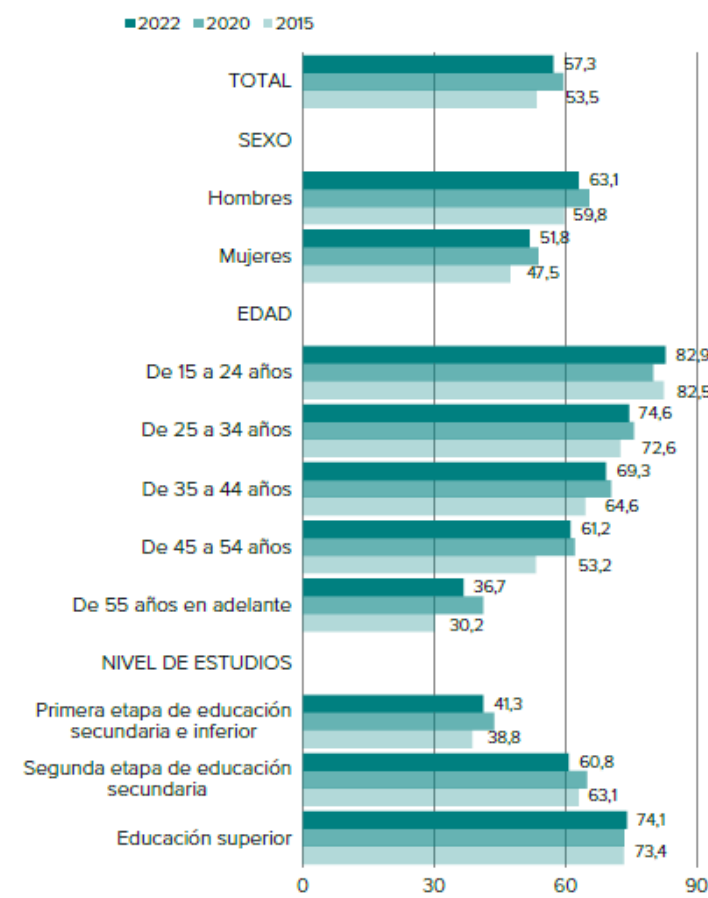


1. Hábitos deportivos de la población

PERFIL DE LAS PERSONAS QUE PRACTICAN DEPORTE

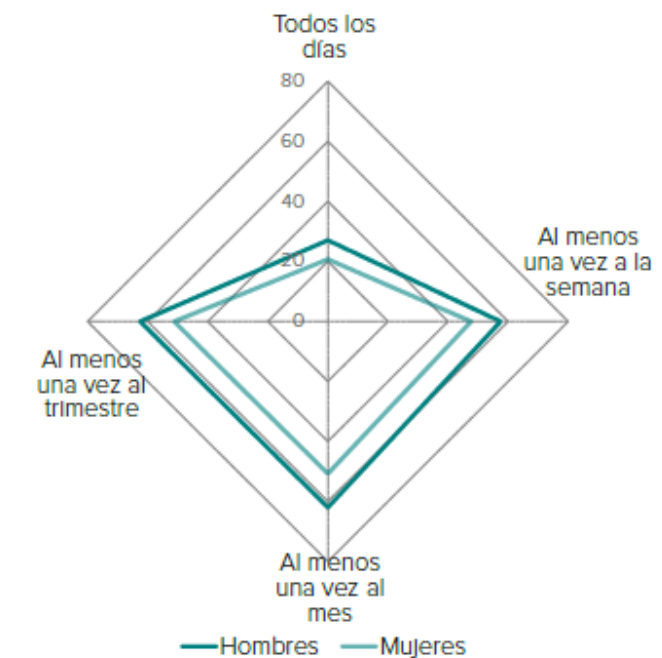
Los datos del **Anuario de Estadísticas Deportivas 2024** (Ministerio de Educación, Formación Profesional y Deportes, 2024), refleja los datos del **año 2022**, en el que aproximadamente, 6 de 10 personas de 15 años en adelante, practicó deporte en el último año (57,3%), ya sea de forma periódica u ocasional.

Gráfico 11.1. Personas que practicaron deporte en el último año según sexo, edad y nivel de estudios (En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)



El análisis de las **tasas de práctica deportiva** pone de manifiesto que aquellos que practican deporte, suelen hacerlo con frecuencia, el 23,8% de la población diariamente y el 52,5% al menos una vez por semana.

Gráfico 11.3. Personas que practicaron deporte según frecuencia y sexo. 2022 (En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)



Por **sexo**, la práctica deportiva continúa siendo superior en los hombres, independientemente de la frecuencia, situándose en términos anuales en 63,10% y 51,8%, respectivamente.

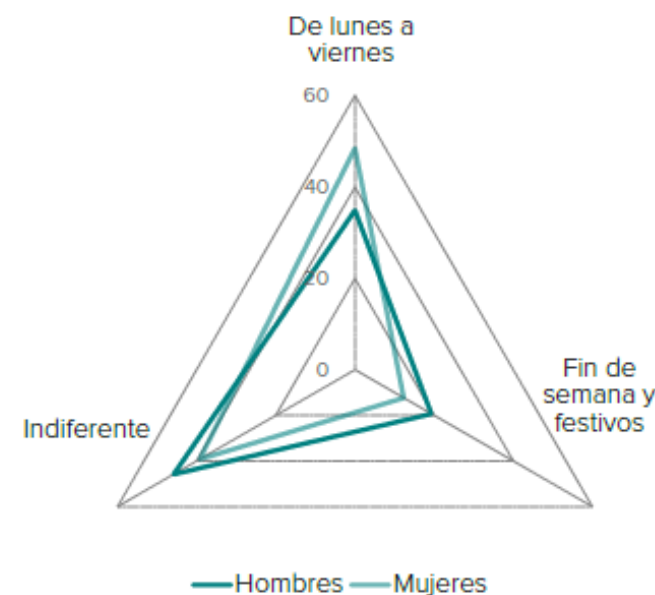
De forma concreta, en el caso de la comunidad autónoma de **Cataluña**, la población que practica deporte semanalmente se sitúa en el **54,1%**.



1. Hábitos deportivos de la población

Por lo que respecta a los **días de la semana** en los que se desarrolla la práctica, las mujeres presentan un porcentaje superior a los hombres en la práctica de lunes a viernes, mientras que en fines de semanas y festivos son ellos los que más practican.

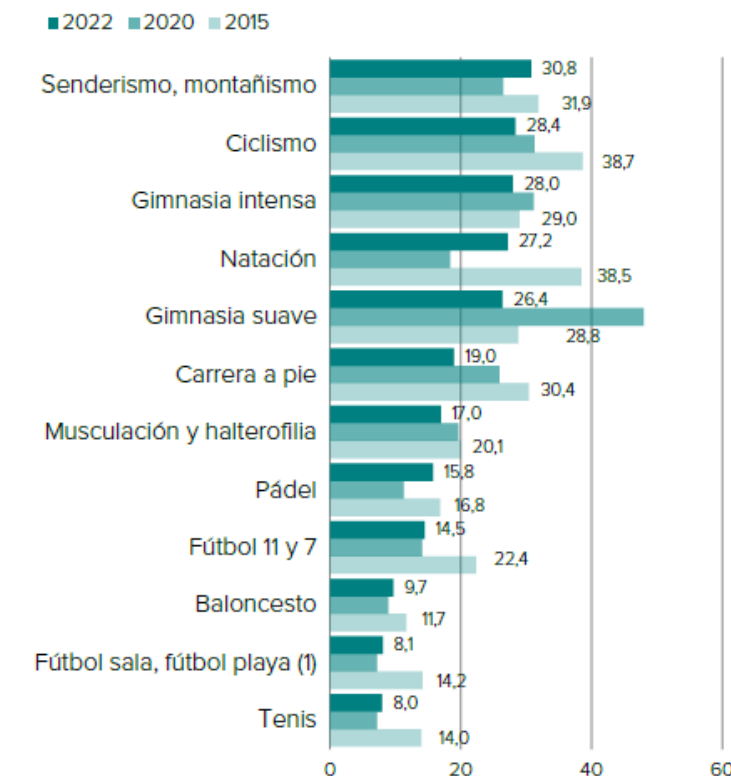
Gráfico 11.4. Personas que practicaron deporte en el último año según tipo de día en que suelen practicar. 2022
(En porcentaje de la población de cada colectivo que practicó deporte en el último año)



Si se analizan las **modalidades deportivas** practicadas en el último año destaca la evolución de determinadas modalidades como gimnasia suave, con un 26,4% de la población que practicó deporte en el último año, o de natación con un 27,2%.

Entre aquellos que **practicaron en el año**, el senderismo y montañismo presenta una tasa del 30,8%, el ciclismo 28,4%, la gimnasia intensa 28%, y la carrera a pie, running o marcha un 19%.

Gráfico 11.2. Personas que practicaron deporte en el último año según modalidades más frecuentes
(En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año)



Es importante mencionar, que varias de las modalidades deportivas más practicadas por la población, se podrán desarrollar en la IDM, por ejemplo, gimnasia intensa, natación o gimnasia suave.



1. Hábitos deportivos de la población

PRACTICA DEPORTIVA SEGÚN MODALIDADES

De las personas que realizaron deporte al menos una vez a la semana, el **46,8%** del total, podrán practicar sus modalidades deportivas en la instalación objeto de estudio:

- **Natación:** 6,7%
- **Pádel:** 4,2%
- **Gimnasia suave:** 12,1%
- **Gimnasia intensa:** 13,0%
- **Otra actividad física con música:** 2,6%
- **Musculación, halterofilia:** 8,2%

11.19. Personas según la frecuencia de la práctica deportiva por modalidad deportiva⁽¹⁾

(En porcentaje de la población total investigada)

	Al menos una vez al año			Al menos una vez a la semana			Al menos una vez al mes		
	2015	2020	2022	2015	2020	2022	2015	2020	2022
TOTAL	53,5	59,6	57,3	46,2	54,8	52,5	51,0	58,1	56,2
Fútbol 11 y 7	12,0	8,4	8,3	6,0	4,4	4,4	9,0	6,4	6,8
Fútbol sala, fútbol playa	7,6	4,3	4,7	3,5	1,6	1,8	5,4	2,7	3,4
Baloncesto	6,3	5,3	5,5	1,9	1,9	2,3	3,8	3,1	4,1
Balonmano	2,2	1,8	1,5	0,6	0,4	0,5	1,0	0,6	1,0
Voleibol	4,6	2,8	3,6	1,0	0,8	1,0	2,2	1,1	1,9
Rugby, rugby 7	1,0	1,5	0,8	0,3	0,3	0,3	0,5	0,4	0,4
Frontón, frontenis, trinquete	3,5	2,1	1,7	0,9	0,3	0,4	2,0	0,8	1,0
Petanca, bolos	3,1	2,0	1,8	0,4	0,2	0,2	1,1	0,4	0,6
Patín, patinaje, monopatín	5,3	3,6	3,3	1,4	1,1	0,9	3,2	2,0	2,1
Ciclismo	20,7	18,7	16,3	10,3	10,8	8,5	17,0	14,3	13,8
Motociclismo	1,7	1,7	1,2	0,7	0,4	0,5	1,3	0,7	0,8
Automovilismo	0,8	1,3	0,7	0,1	0,3	0,1	0,4	0,4	0,3
Actividades aeronáuticas	0,9	1,1	0,8	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	0,3
Tenis	7,5	4,3	4,6	1,9	1,6	1,5	4,6	2,8	3,4
Tenis de mesa	6,0	2,8	4,1	1,1	0,5	0,7	3,2	1,2	2,2
Pádel	9,0	6,7	9,1	3,7	3,5	4,2	6,6	5,4	7,3
Squash	1,0	1,2	0,5	0,3	0,2	0,1	0,6	0,3	0,3
Bádminton	-	1,6	2,0	-	0,3	0,4	-	0,5	1,1
Golf, pitch and putt, minigolf	1,4	1,3	1,2	0,3	0,4	0,4	0,7	0,6	0,7
Natación	20,6	11,0	15,6	8,4	5,6	6,7	13,4	7,8	10,6
Surf	1,2	1,9	1,4	0,2	0,3	0,3	0,5	0,8	0,6
Vela	1,0	1,1	1,1	0,2	0,1	0,2	0,4	0,4	0,5
Esquí náutico, motonáutica	1,0	1,0	0,7	0,2	0,1	0,1	0,3	0,2	0,1
Piragüismo, remo, descensos	2,0	1,7	1,8	0,2	0,2	0,3	0,6	0,4	0,6
Actividades subacuáticas	3,7	2,5	2,7	0,5	0,5	0,3	1,3	1,0	0,9
Deportes de invierno	5,1	2,6	3,3	0,2	0,2	0,2	0,7	0,7	0,8
Senderismo, montañismo	17,0	15,8	17,6	4,9	8,9	7,8	11,3	13,0	14,6
Atletismo	4,6	1,7	1,6	2,5	0,8	1,0	3,9	1,0	1,3
Carrera a pie, running, marcha	16,3	15,5	10,9	10,6	10,5	8,3	14,5	11,9	10,0
Triatlón	0,7	0,9	0,4	0,3	0,1	0,1	0,4	0,2	0,2
Boxeo	1,3	1,6	1,9	0,8	0,7	1,2	1,0	0,9	1,6
Artes marciales	1,5	1,8	1,8	1,0	0,9	1,2	1,2	1,1	1,5
Lucha o defensa personal	0,6	1,1	0,6	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Caza	1,6	1,4	1,2	0,4	0,4	0,5	0,8	0,7	0,8
Pesca	4,9	2,3	2,6	1,0	0,6	0,7	2,5	1,2	1,8
Hípica	1,3	1,1	0,8	0,5	0,3	0,4	0,7	0,4	0,5
Ajedrez	6,1	2,9	3,8	1,0	0,8	1,1	2,9	1,7	2,4
Gimnasia suave	15,4	28,6	15,1	11,9	14,6	12,1	14,2	16,1	14,3
Gimnasia intensa	15,5	18,6	16,0	12,0	11,6	13,0	14,2	12,9	15,1
Otra actividad física con música	4,6	7,6	3,8	3,6	2,6	2,6	4,1	3,2	3,3
Musculación, halterofilia	10,7	11,8	9,8	8,2	6,4	8,2	9,9	7,2	9,3
Otros y no consta	5,1	8,3	9,7	3,6	6,8	8,1	4,4	7,3	8,9

Fuente: MEFD. Encuesta de Hábitos Deportivos en España



1. Hábitos deportivos de la población

LICENCIAS FEDERATIVAS

Cuatro comunidades autónomas –**Cataluña**, Andalucía, Comunidad de Madrid y Comunitat Valenciana- concentran el **53,9%** de las licencias deportivas. Cabe destacar que Cataluña ocupa el primer puesto.

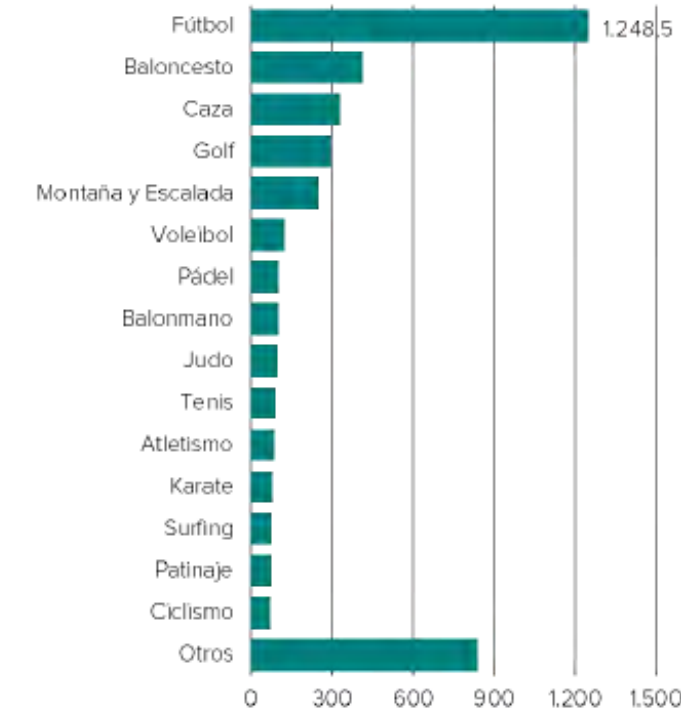
Gráfico 8.3. Licencias federadas por comunidad autónoma. 2023
(En miles)



Fuente: Ministerio de Educación, Formación Profesional y Deportes, Consejo Superior de Deportes. Estadística de Deporte Federado

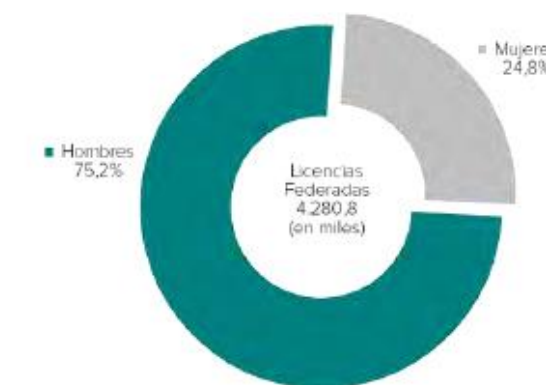
Del total de licencias federadas deportivas en 2023, el 80,4% se corresponden con 15 federaciones, concretamente Fútbol, Baloncesto, Caza, Golf, Montaña y Escalada, Voleibol, Pádel, Balonmano, Judo, Tenis, Atletismo, Kárate, Surfing, Patinaje y Ciclismo.

Gráfico 8.4. Licencias federadas por federaciones. 2023
(En miles)



Destacar la enorme brecha en cuanto al registro de licencias federativas por género, siendo de hombres más del 75% de las licencias.

Gráfico 8.2. Licencias federadas por sexo. 2023
(En porcentaje)



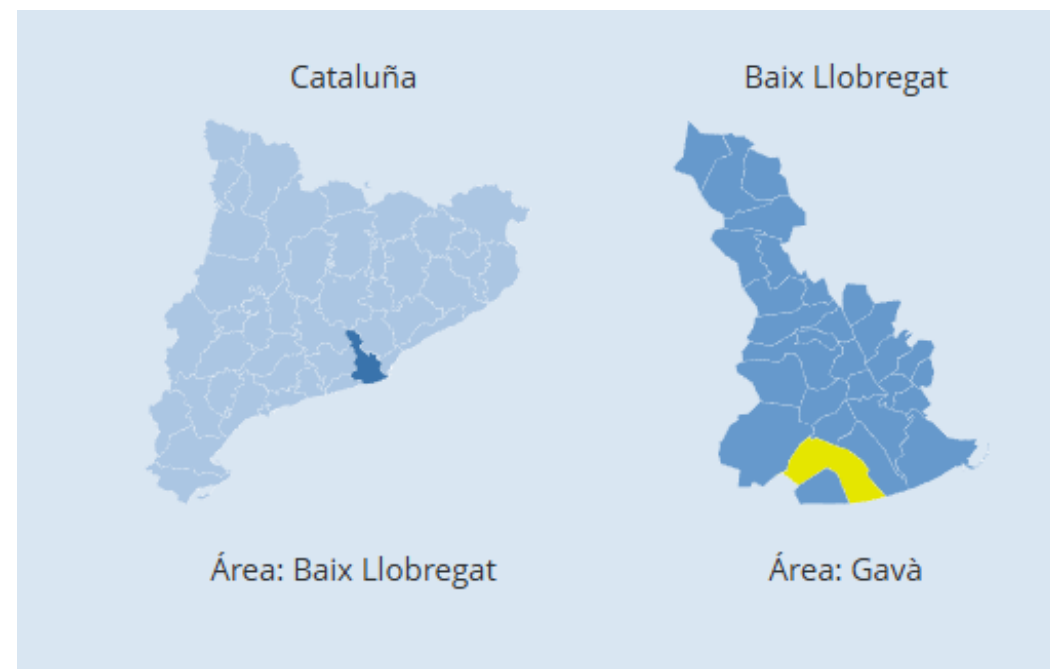
2. Análisis sociodemográfico del municipio

LOCALIZACIÓN

Previo a la determinación del área de influencia de las instalaciones deportivas objeto de análisis, es necesario estudiar socio-demográficamente el municipio de Gavá con el fin de conocer el perfil y características de su ciudadanía, así como el enclave en el que se ubica la instalación objeto de estudio.

Gavá es un municipio español de la provincia de Barcelona. Ubicado entre el macizo del Garraf y el delta del Llobregat. Pertenece a la comarca del Bajo Llobregat.

El término municipal, con una superficie de 30,76 km², limita con los de San Clemente, Viladecans, Castelldefels, Sitges y Begues.



2. Análisis sociodemográfico del municipio

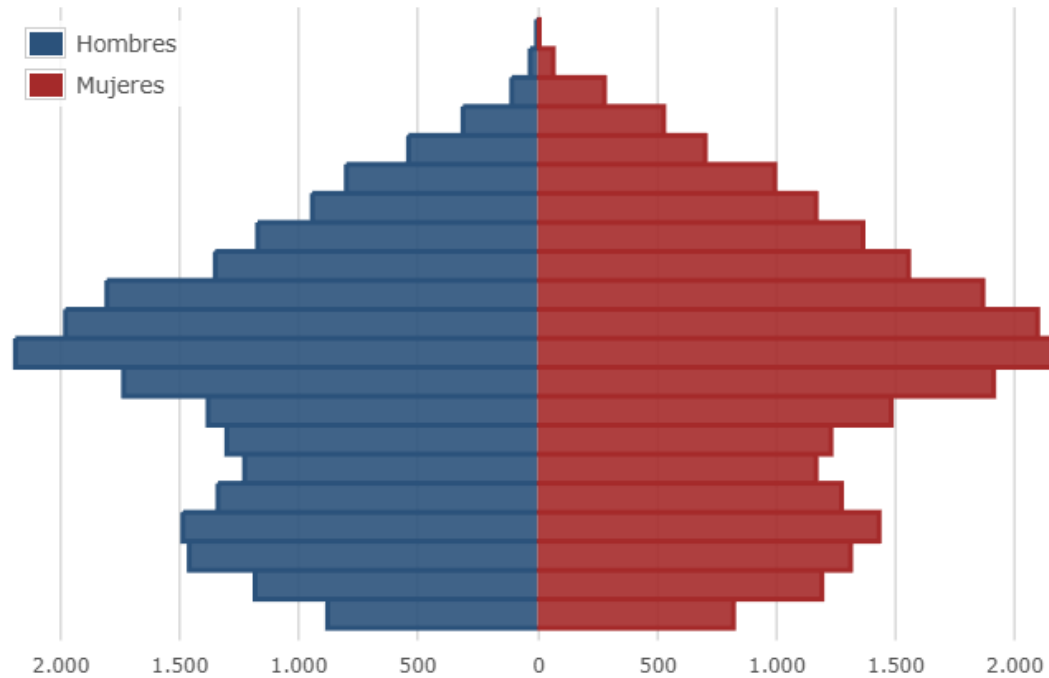
POBLACIÓN

Según los datos publicados por el **Instituto de Estadística de Cataluña**, la población de Gavà, a 1 de enero de 2025, es de **48.181 habitantes** (23.434, hombres y 24.747 mujeres).

Las proyecciones demográficas indican que el municipio superará los 50.000 habitantes en la próxima década, impulsado por la consolidación de nuevos sectores residenciales de gran relevancia urbanística, como el Pla de Ponent, Llevant Mar y Barri Roca.

Por **grupos de edad**, los datos de 2024 muestran la siguiente estratificación:

Población. Por sexo y edad quinquenal. Gavà. 2024



Fuente: Idescat, a partir del Censo de población anual del INE.

En la siguiente tabla, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, se puede ver la edad media de los habitantes del municipio por **secciones censales** según los datos de 2024.

Población de Gavà por sexo y edad 2024 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	882	823	1.705
5-10	1.187	1.194	2.381
10-15	1.463	1.315	2.778
15-20	1.490	1.435	2.925
20-25	1.343	1.277	2.620
25-30	1.231	1.170	2.401
30-35	1.305	1.233	2.538
35-40	1.384	1.486	2.870
40-45	1.739	1.916	3.655
45-50	2.194	2.172	4.366
50-55	1.983	2.101	4.084
55-60	1.809	1.871	3.680
60-65	1.354	1.559	2.913
65-70	1.176	1.367	2.543
70-75	946	1.170	2.116
75-80	803	997	1.800
80-85	542	704	1.246
85-	452	877	1.329
Total	23.287	24.674	47.961



2. Análisis sociodemográfico del municipio

LUGAR DE NACIMIENTO

El **Instituto de Estadística de Cataluña**, muestra la evolución de la población del municipio según el lugar de nacimiento, mostrando como desde 1991 la población nacida en Cataluña ha aumentado de forma exponencial.

Población. Por lugar de nacimiento Gavà						
	Cataluña	Misma comarca	Otra comarca	Resto de España	Extranjero	Total
2024	30.461	16.586	13.875	8.666	8.834	47.961
2023	30.418	16.504	13.914	8.881	8.199	47.498
2022	30.345	16.348	13.997	9.059	7.487	46.891
2021	30.211	16.274	13.937	9.311	7.301	46.823
2011	28.738	13.795	14.943	11.311	6.257	46.306
2001	25.090	10.590	14.500	12.998	1.727	39.815
1996	23.300	10.002	13.298	13.908	777	37.985
1991	20.728	10.264	10.464	14.101	375	35.204

Fuente:

1991: Idescat. Censo de población.

1996: Idescat. Estadística de población.

2001-2021: Idescat, a partir del Censo de población y viviendas del INE.

2022-2024: Idescat, a partir del Censo de población anual del INE.

Nota: El Censo de población y viviendas 2011 incluye datos procedentes de encuesta. Los resultados se han redondeado convenientemente y se muestran sin decimales. Por esta razón, algún total puede no coincidir con la suma de su desagregación.

LUGAR DE NACIMIENTO

El **Instituto de Estadística de Cataluña**, muestra la evolución de la población del municipio según el lugar de nacimiento, mostrando como desde 1991 la población nacida en Cataluña ha aumentado de forma exponencial.

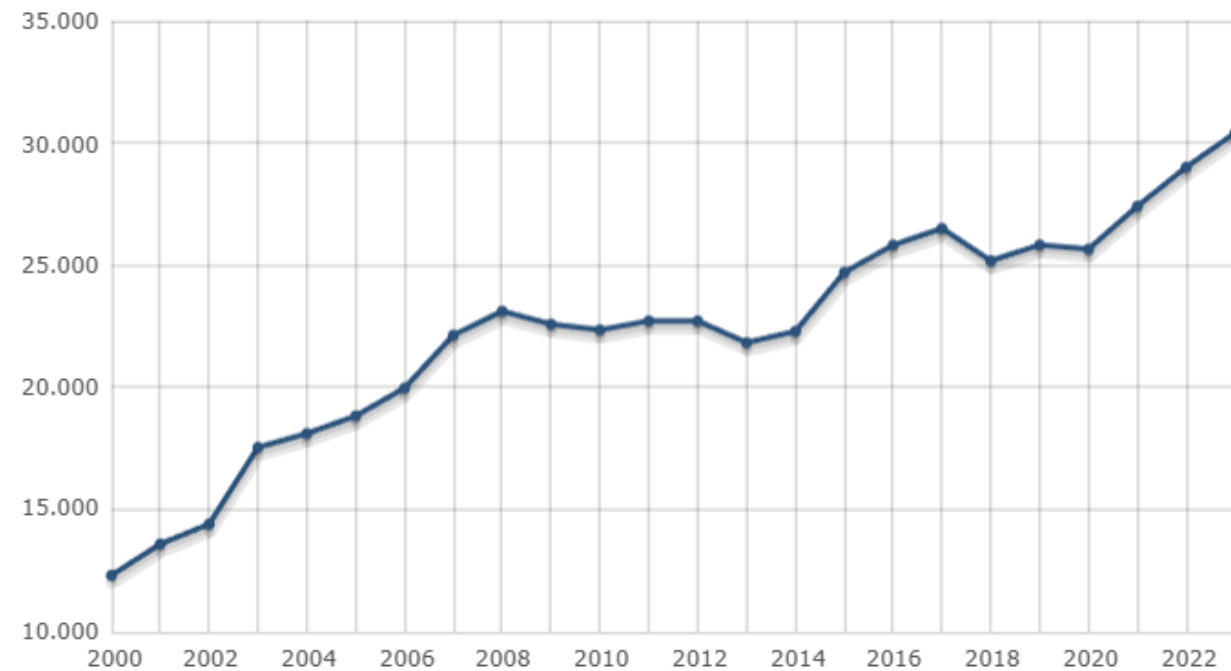


2. Análisis sociodemográfico del municipio

IRPF

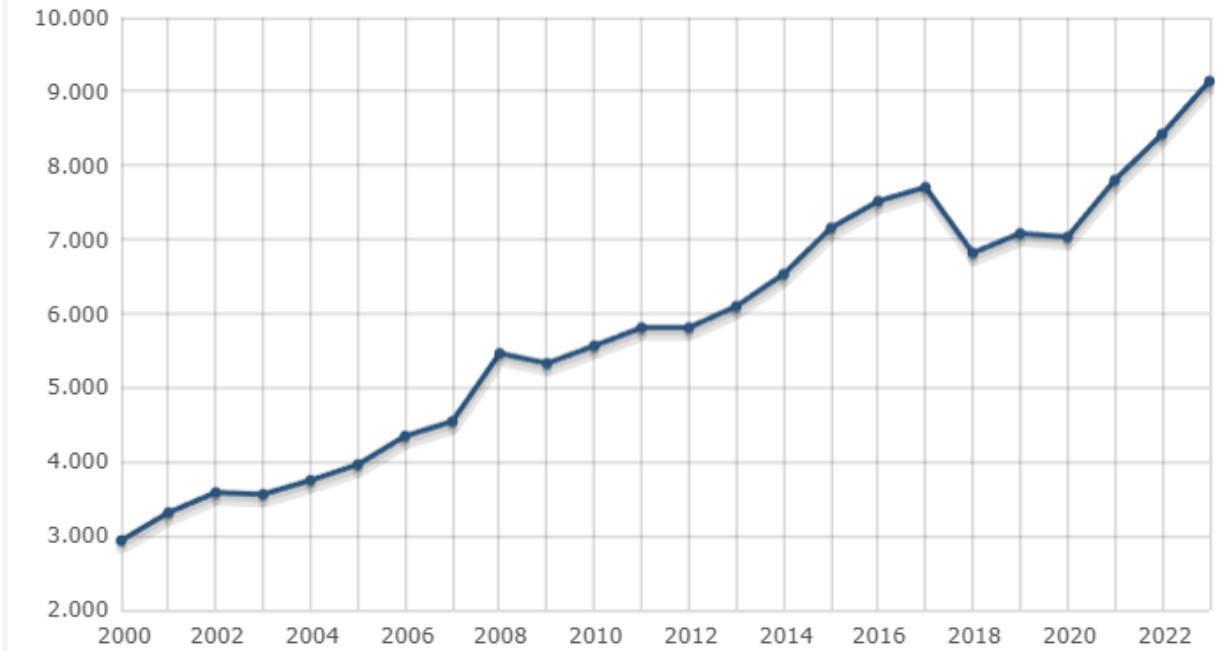
Según los datos hechos públicos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria relativos a 2023 en referencia al Impuesto sobre la renta de las personas físicas, la **base imponible general por declarante** alcanzó los **30.405 €** y la **cuota resultante de la autoliquidación por declarante**, los **9.141 €**.

Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Base imponible y cuota resultante por declarante. Base imponible general por declarante (€). Gavà. 2000-2023



Fuente: Idescat, a partir de los datos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Base imponible y cuota resultante por declarante. Cuota resultante de la autoliquidación por declarante (€). Gavà. 2000-2023



Fuente: Idescat, a partir de los datos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

RENTA FAMILIAR

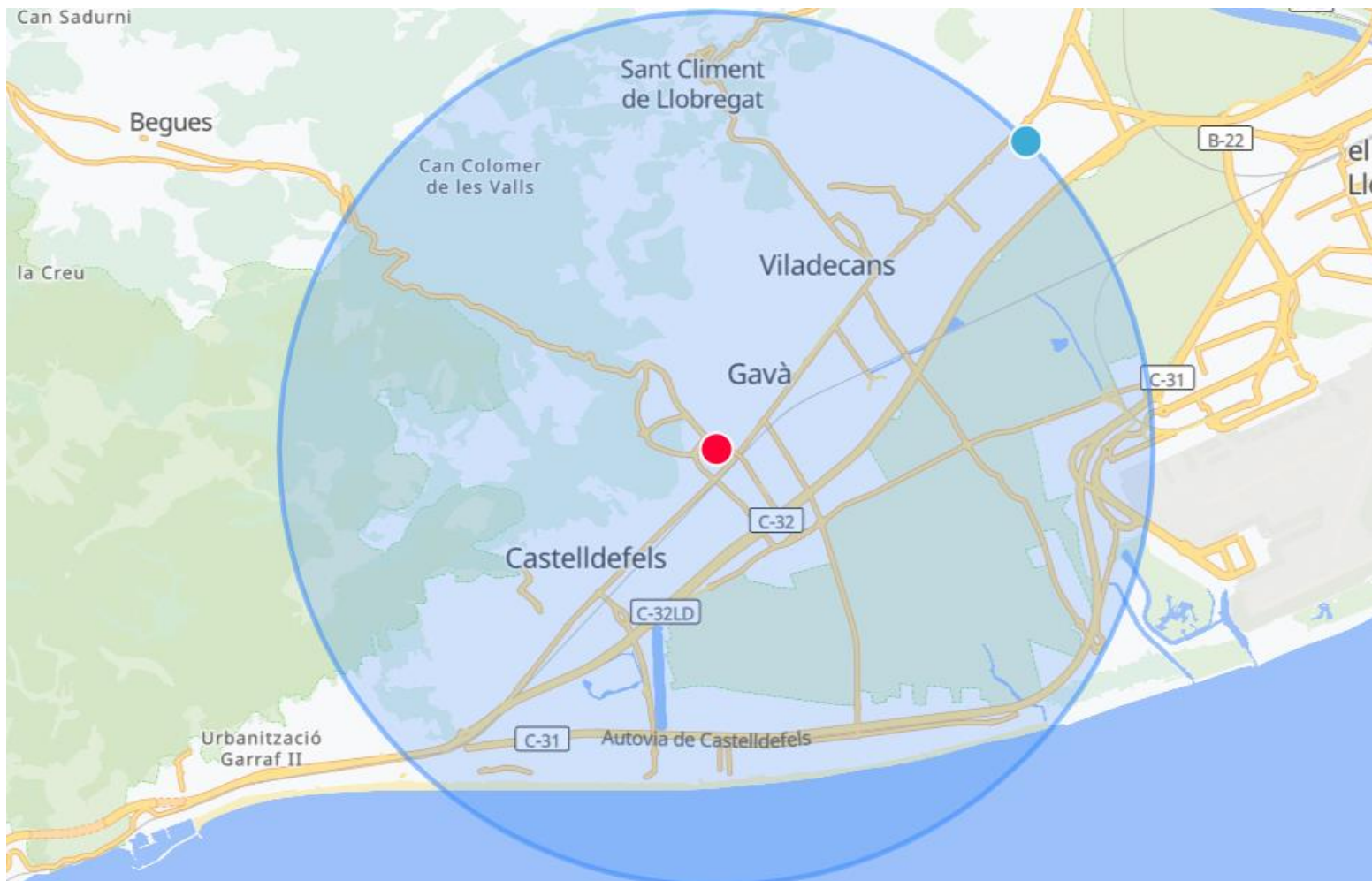
En 2022, según el Instituto de Estadística de Cataluña, la **Renta Familiar disponible en el municipio de Gavà de situó en 20.261 € por habitante**.



3. Análisis del área de influencia

Para determinar el **Área de Influencia** de la instalación municipal, se han establecido varios **anillos de proximidad** teniendo como criterio el **tiempo de desplazamiento**:

- **10 minutos en vehículo privado y/o transporte público:** abarcando toda la ciudad de Gavà, polígonos industriales y municipios cercanos (como Castelldefels, Viladecans o Sant Climent de Llobregat). Líneas autobús que dan cobertura a la instalación municipal: GA1, GA2, L80, L96, L97, L99, M5, N16, N19, X80 y X83.



El **área de influencia dentro de un radio de 5 km** desde el Centro Deportivo abarca la totalidad del casco urbano y los principales municipios cercanos.

Para llevar a cabo este análisis del área de influencia, se tomará como referencia los datos de población que ofrece el **Instituto de Estadística de Cataluña**, estableciendo una población de **48.181 en 2025** para Gavà.

Además, debemos considerar los habitantes de los municipios dentro del área de influencia estipulado, siendo:

- Castelldefels: 69.869 habitantes.
- Viladecans: 67.536 habitantes.
- Sant Climent de Llobregat: 4.187 habitantes.

Considerando todo lo anterior, **la suma total de la población asciende a 189.773 habitantes.**



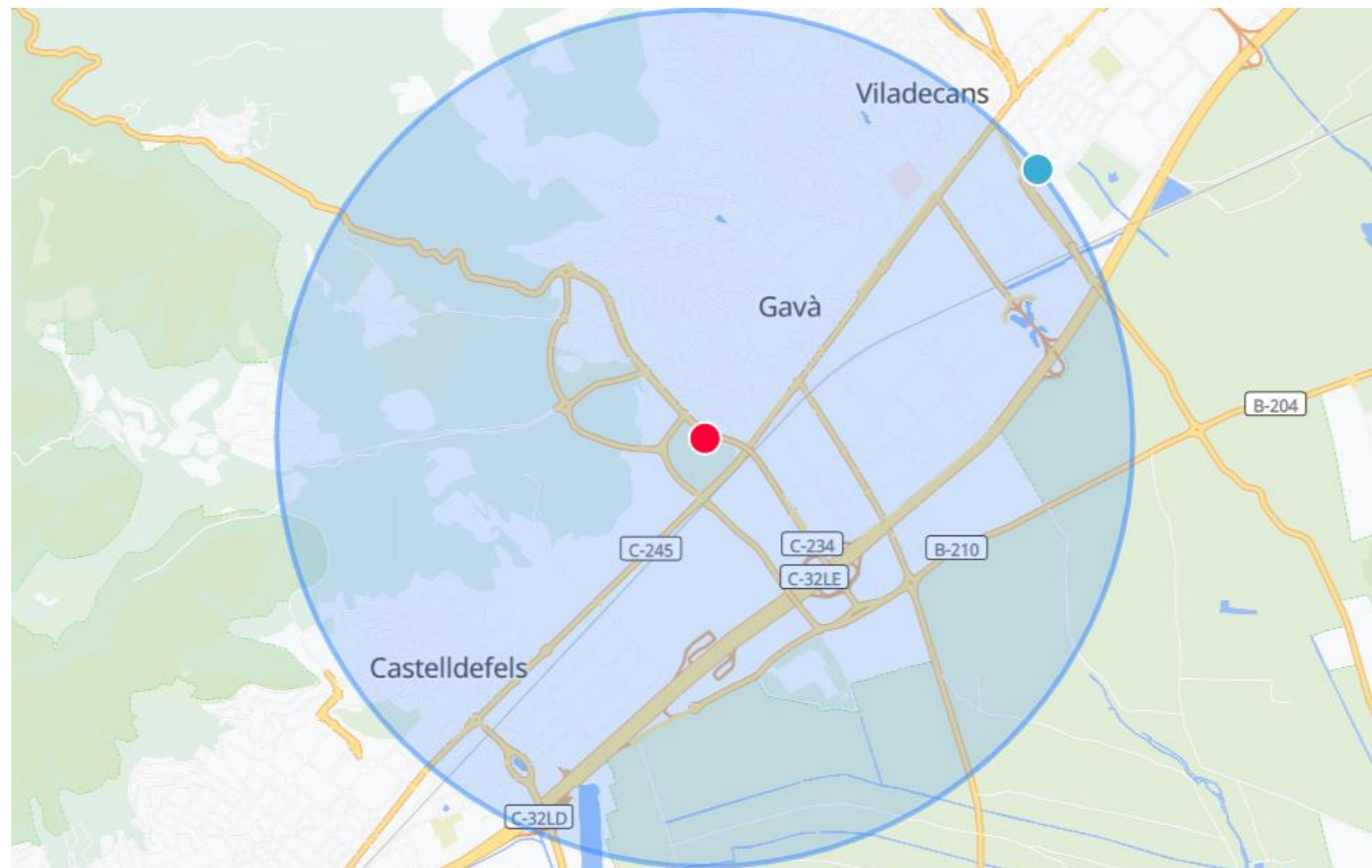
3. Análisis del área de influencia

Otro de los **anillos de proximidad** que se ha analizado para el área de influencia, es el criterio de **desplazamiento en bicicleta**:

- **10 minutos en bicicleta**: abarcando el casco urbano completo de Gavà, las zonas industriales y residenciales periféricas y parte de algunos municipios como Castelldefels y Viladecans.

Un radio de 2-2.5 km es una buena estimación del área alcanzable en bicicleta en 10 minutos desde la Instalación Deportiva, si se considera un desplazamiento urbano medio.

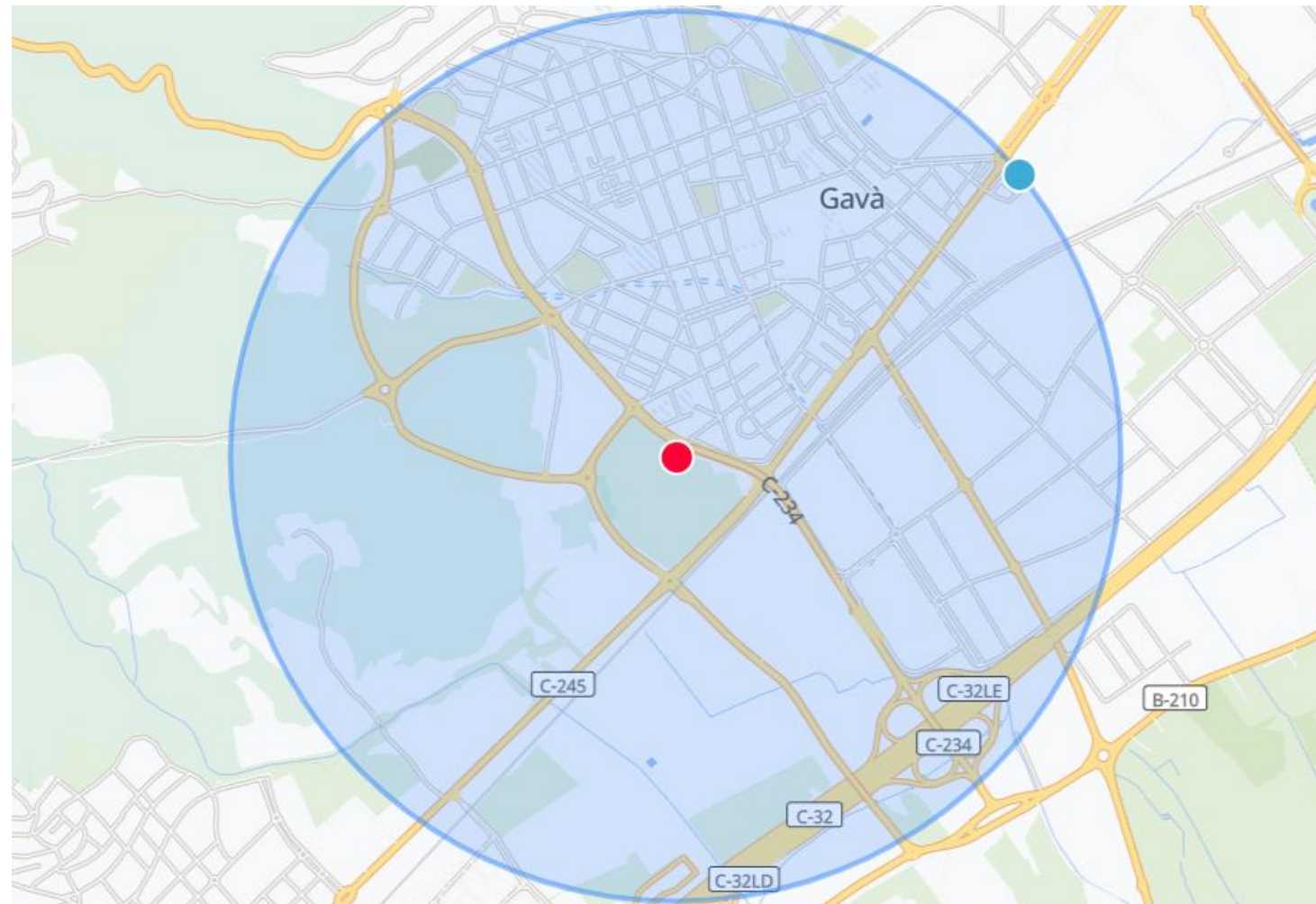
Según el **padrón municipal**, incluye una población estimada de alrededor de **121.178 habitantes**, teniendo en cuenta el 50% de la población total de los municipios de alrededor.



3. Análisis del área de influencia

Por último, se ha analizado el área de influencia correspondiente al desplazamiento a pie, el cual disminuye el anillo de proximidad dentro de unos tiempos adecuados para llegar al Centro Deportivo:

- **15 minutos a pie:** abarcando aproximadamente el 80% del casco urbano completo de Gavà.



El radio estimado a pie en 15 minutos desde la instalación deportiva es de 1 a 1,25 km. Una estimación segura y realista sería usar 1,2 km como referencia.

Según el **padrón municipal**, el área alcanzable a pie en aproximadamente 15 minutos desde la Instalación Deportiva se limita al 80% del municipio, con una población estimada de alrededor de 38.500 habitantes.

Tras el análisis general de las distintas áreas de influencia (coche, bicicleta y a pie) en las siguientes páginas, se tomará como **referencia el área de influencia en vehículo privado y/o transporte público**, para llegar a la mayoría de la población del municipio.



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Trend Fitness 24/7 Gavà	Carrer del General Josep Moragues, 2, 08850 Gavà, Barcelona	1km	15 min/caminando 4 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	44,90€/mes Matrícula 60€
SQF Club	Plaça Mossen Jacint Verdaguer, nº 2, 08850 Gavà, Barcelona	1km	13 min/caminando 3 min/coche	Privada	Entrenamiento personal, dirigido y libre	Sala equipada Sala clases dirigidas	66€/mes unlimited 52€/mes essential 42€/mes midday 39€/mes evening
BASIC-FIT Gavà	Av. de l'Eramprunyà, 4, 08850 Gavà, Barcelona	1,5km	22 min/caminando 7 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	24,99€/mes comfort 29,99€/mes premium 34,99€/mes ultimate
La Tribu - Fitness Club	Carrer del Progrés, 34-36, 08850 Gavà, Barcelona	1,4km	19 min/caminando 4 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido y open	Sala clases dirigidas y open	65€ /mes 1 sesión/semana 75€ /mes 2 sesiones/semana 85€ /mes 3 sesiones/semana 95€ /mes 4 sesiones/semana 105€ /mes 5 sesiones/semana 115€ /mes clases ilimitadas
H2 GYM	Carrer de les Colomeres, 145, 08850 Gavà, Barcelona	1,2km	16 min/caminando 7 min/coche	Privada	Entrenamiento libre	Sala equipada	Sin datos



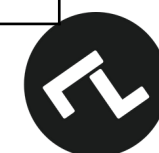
4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Pavelló Municipal Atrium Viladecans	Av. de Josep Tarradellas, 17, 08840 Viladecans, Barcelona	2,7km	37 min/caminando 9 min/coche	Pública	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	2 piscinas, polideportivo, pistas de fútbol sala, pádel, gimnasio	Sin datos
Impulsat Gavà	Centre Impulsa-T, Carrer del Centre, 66, 08850 Gavà, Barcelona	850m	12 min/caminando 4 min/coche	Privada	Entrenamiento personal y dirigido	Sala clases dirigidas	45€ /mes 1 sesión/semana 62€ /mes 2 sesiones/semana 72€ /mes 3 sesiones/semana
BASIC-FIT Viladecans	Avda. Siglo XXI, 6, CENTRO COMERCIAL VILAMARINA, 08840 Viladecans, Barcelona	3,2km	45 min/caminando 9 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	24,99€/mes comfort 29,99€/mes premium 34,99€/mes ultimate
Eurofitness Viladecans	Ctra. de la Vila, 21, 08840 Viladecans, Barcelona	2,9km	41 min/caminando 8 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido y open	Sala clases dirigidas y open	63,9€ /mes flexi 55,9€ /mes joven nova 50,9€ /mes 3 gent gran 81,9€ /mes monoparental 55,9€ /mes vida activa 12 109,9€ /mes unitat familiar
La Tribu Box	Avinguda de Bertran i Güell, 39, 08850 Gavà, Barcelona	1,3km	18 min/caminando 3 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido y open	Sala clases dirigidas y open	65€ /mes 1 sesión/semana 75€ /mes 2 sesiones/semana 85€ /mes 3 sesiones/semana 95€ /mes 4 sesiones/semana 105€ /mes 5 sesiones/semana 115€ /mes clases ilimitadas



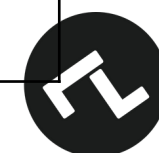
4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Handlebar CrossFit	Carrer de la Creativitat, 4B, 08850 Gavà, Barcelona	2,2km	31 min/caminando 5 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido y open	Sala clases dirigidas y open	45€/mes 4 sesiones 70€/mes 8 sesiones 85€/mes 12 sesiones 95€/mes 16 sesiones 110€/mes ilimitado
EMS Training Studio Gavà - Entrenamiento y Salud	Carrer de les Colomeres, 105, 08850 Gavà, Barcelona	950m	13 min/caminando 7 min/coche	Privada	Entrenamiento personal y dirigido	Sala clases dirigidas	Sin datos
Coliseum Boxing	Pol. Ind. La Post, Carrer de l'Enginy, 1, 08840 Viladecans, Barcelona	1,6km	23 min/caminando 5 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas	Sin datos
Pilates Energy	Carrer de la Mare de Déu de Montserrat, 108, 08840 Viladecans, Barcelona	3km	43 min/caminando 11 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas	Sin datos
Club Boxa Gavà	Carrer de les Colomeres, 127, 08850 Gavà, Barcelona	1,1km	15 min/caminando 6 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas	Sin datos
Gimnasio Sprint Viladecans	Carrer de Salvador Baróné, 59, 08840 Viladecans, Barcelona	3,2km	46 min/caminando 12 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	Sin datos
Gimnasio Fitness19 Castelldefels	Av. de la Constitució, 75, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,3km	30 min/caminando 4 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas	39,8€/mes 396€/año



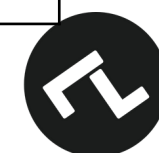
4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Podium Viladecans	Carrer de l'Església, 94, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,7km	37 min/caminando 7 min/coche	Público	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas Piscina de verano	Sin datos
Team Villeroy - Centro De Entrenamiento Funcional	Avinguda del Molí, 1, 08840 Viladecans, Barcelona	3,7km	52 min/caminando 14 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	Sin datos
Fitness Club Castelldefels Gimnasio en Castelldefels	Carrer del General Palafox, 14, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,6km	36 min/caminando 6 min/coche	Privada	Entrenamiento libre	Sala equipada	Sin datos
CrossFit Box Castelldefels	Carrer de Raurell, 2, Nave 1, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,4km	33 min/caminando 5 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido y open	Sala clases dirigidas y open	Sin datos
Gimnasio Athlon Fitness ,Clases Dirigidas y Artes Marciales Viladecans	Ctra. de Sant Climent, 87, 08840 Viladecans, Barcelona	4,1km	57 min/caminando 12 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	Sin datos
Akros Entrenament - Entrenamiento Personal y Nutrición	Av. Olof Palme, 14, LOCAL 2, 08840 Viladecans, Barcelona	3,2km	44 min/caminando 8 min/coche	Privada	Entrenamiento personal y dirigido	Sala clases dirigidas	Sin datos
Scorpion CrossFit	Carrer de Galileu, 18, 08850 Castelldefels, Barcelona	2,4km	32 min/caminando 5 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido y open	Sala clases dirigidas y open	Sin datos



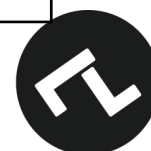
4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Anytime Fitness Castelldefels	Carrer de l'Església, 94, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,7km	37 min/caminando 7 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	Sin datos
Anytime Fitness Viladecans	Avinguda del Molí, 1, 08840 Viladecans, Barcelona	3,7km	52 min/caminando 14 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	Sin datos
Z Gym Diaz	Carrer del General Palafox, 14, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,6km	36 min/caminando 6 min/coche	Privada	Entrenamiento libre	Sala equipada	Sin datos
Pàdel Indoor Gavà	Avinguda de Bertran i Güell, 21, 08850 Gavà, Barcelona	1,2km	18 min/caminando 3 min/coche	Privada	Reserva de pistas y clases de pádel	Pistas de pádel cubiertas	Sin datos
Gimnàs Alto Impacto	Carrer de Juan de la Cierva, 34-38, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,8km	37 min/caminando 7 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	46€/mes 41,5€/mes cuota familiar 41€/mes cuota senior
Olimpia Training Lab - Centro de Entrenamiento Funcional Castelldefels	Ronda de Ramón Otero Pedrayo, 7, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,2km	30 min/caminando 4 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas	Sin datos
Cross Funcional 30'	Carrer de Manuel de Falla, 1, 08840 Viladecans, Barcelona	3,1km	44 min/caminando 10 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas	Sin datos



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Gimnasio Yin-Fels	Carrer del Doctor Ferran, 20, 08860 Castelldefels, Barcelona	3,5km	47 min/caminando 8 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y entrenamiento dirigido	Sala equipada Sala clases dirigidas	Sin datos
Brooklyn Fitboxing Castelldefels	Av. de la Constitució, 75, 08860 Castelldefels, Barcelona	2,3km	30 min/caminando 4 min/coche	Privada	Entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas	64,90€ /mes unlimited prime 49,90€ /mes X4 prime 74,90€ /mes unlimited prime 59,90€ /mes X4 prime
Club Deportivo Granvia Mar	Paseo del, Passeig del Pitort, 194, 08860 Castelldefels, Barcelona	4,0km	53 min/caminando 8 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y dirigido, natación y clases pádel	Pistas de pádel, piscina, salas equipadas y salas clases dirigidas	Sin datos
Pro Padel Gavà	Carrer del Progrés, 52, 08850 Gavà, Barcelona	1,4km	21 min/caminando 4 min/coche	Privada	Reserva de pistas y clases dirigidas	12 pistas de pádel	Reserva pista: 56€/h (aprox) Clases: sin datos
Padelarium Club de pádel Indoor en Gavà	Carrer de Miquel Servet, 14, 08850 Gavà, Barcelona	2,4km	33 min/caminando 6 min/coche	Privada	Reserva de pistas y clases dirigidas	10 pistas de pádel	Reserva pista: 30€/h (aprox) Clases: sin datos
Vila Padel Indoor Club	Pol. Ind Can Calderón, Carrer d'Andorra, 57, 08840 Viladecans, Barcelona	4,1km	57 min/caminando 8 min/coche	Privada	Reserva de pistas y clases dirigidas	7 pistas de pádel	Reserva pista: 20€/h (aprox) Clases: 80€/mes
Canal Olímpic de Catalunya - Club de Pàdel	Av. del Canal Olímpic, 2, 08860 Castelldefels, Barcelona	3,5km	47 min/caminando 8 min/coche	Pública	Sin datos	Pistas de pádel Piscina de verano	Sin datos



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Total Pádel Experience	Camí del Serral-llarg, 12, 08840 Viladecans, Barcelona	5km	1h/caminando 10 min/coche	Privada	Clases de pádel	Pistas de pádel	Sin datos
Sports La Pava	Camí de la Pava, 14, 08850 Gavà, Barcelona	4,6km	54 min/caminando 6 min/coche	Privada	Práctica libre y clases de pádel	11 pistas pádel 1 campo fútbol-7 4 campos fútbol sala	Reserva pista: 20€/h (aprox) Clases: 65€/1 día semana 120€/2 días semana
Tennis Pineda Gavà	Camí del Pinar, s/n, 08850 Barcelona	4,4km	59 min/caminando 12 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y clases de tenis y pádel	11 pistas tenis 2 pistas squash 7 pistas pádel 3 pistas frontenis	Reserva pista pádel: 16-26€/h 24-32€/h y media
Club de Tenis Andrés Gimeno	58-62, Avinguda de Castelldefels, 08860 Castelldefels, Barcelona	3,3km	44 min/caminando 7 min/coche	Privada	Entrenamiento libre y dirigido y clases de tenis y pádel	22 pistas tenis 11 pistas pádel Salas gimnasio	Sin datos
Nova Piscina Municipal Gavà	Carrer de Sant Pere, 114, 08850 Gavà, Barcelona	700m	10 min/caminando 3 min/coche	Pública	Clases de natación	Piscina cubierta	Sin datos
Piscina Municipal De Can Tintorer	Rambla de Pompeu Fabra, 154, 08850 Gavà, Barcelona	1,9km	27 min/caminando 6 min/coche	Pública	Sin datos	Piscina cubierta, pabellón polideportivo	Sin datos
Estadi Municipal La Bóbila	Passatge d'Elisenda de Montcada, 4, 08850, Gavà, Barcelona	1km	15min/caminando 3 min/coche	Pública	Entrenamiento libre	Sala fitness	Sin datos



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	DISTANCIA EN KM	DISTANCIA EN MINUTOS	PROPIEDAD	SERVICIOS QUE OFERTA	ESPACIOS	PVP
Podium Viladecans	Carrer de Pompeu Fabra, 5, 08840 Viladecans, Barcelona	3,5km	49min/caminando 11 min/coche	Público	Clases de pádel	Piscina cubierta, piscina aire libre, pabellón polideportivo	Sin datos
CEM Can Roca	Carrer del Castanyer, s/n, 08860 Castelldefels, Barcelona	4,6km	54 min/caminando 6 min/coche	Público	Clases de natación y entrenamiento dirigido	Sala clases dirigidas y piscina cubierta	Sin datos
David Lloyd Gavà Mar	Calle Tellinaires, 39-41, 08850, Gavà, Barcelona	4,7km	1 hora/caminando 8 min/coche	Público	Actividades dirigidas, natación, pádel y entrenamiento libre	Gimnasio, pádel, piscinas y salas de actividades	Sin datos



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

En la tabla desarrollada en la siguiente página se han agrupado los gimnasios, centros deportivos e instalaciones en general, considerados como competidores del Centro Deportivo Municipal de Gavá, en función de la distancia con él.

De esta forma, a cada uno de estos competidores, se les aplica un porcentaje de cuota reductora de mercado que afecta al volumen total de clientes potenciales que se estiman para el proyecto según:

- Tipo de negocio (low cost, mid-market, boutique...)
- Distancia en kilómetros a la IDM.
- Servicios deportivos que ofrece.

En cada una de las instalaciones deportivas analizadas, por la similitud con los perfiles de demanda con el Centro Deportivo Municipal, se han analizado y puntuado las distintas variables que intervienen en la elección potencial del “buyer persona” identificado para esta instalación.

Estas variables se han ponderado aplicando porcentajes de participación en función de la interacción con la oferta comercial del espacio y siempre bajo las ratios estándar del mercado fitness & wellness.

A. Tipología:

- Low-cost (0,8%)
- Mid-market (0,6%)
- Especializado (0,5%)
- Boutique/Premium (0,5%)

B. Distancia en coche al Centro Deportivo Municipal:

- Entre 11 y 15 minutos (0,6%)
- Entre 5 y 10 minutos (0,8%)
- Menos de 5 minutos (1%)

C. Oferta deportiva:

- Clases dirigidas (0,25%)
- Fitness (0,25%)
- Piscina (0,25%)
- Pistas de pádel (0,25%)



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	%	DISTANCIA EN COCHE	%	OFERTA DEPORTIVA				%	TOTAL % CUOTA MERCADO
					CLASES DIRIGIDAS	FITNESS	PISCINA	PÁDEL		
Trend Fitness 24/7 Gavà	Low-cost	0,5%	1km (4min)	1%	X	X			0,5%	2,00%
SQF Club	Boutique	0,5%	1km (3min)	1%	X	X			0,5%	2,00%
BASIC-FIT Gavà	Low-cost	0,5%	1,5km (7min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%
La Tribu - Fitness Club	Especializado	0,5%	1,4km (4min)	1%	X	X			0,5%	2,00%
H2 GYM	Low-cost	0,5%	1,2km (7min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%
Pavelló Municipal Atrium Viladecans	Mid-market	0,5%	2,7km (9min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%
Impulsat Gavà	Boutique	0,5%	850m (4min)	1%	X	X			0,5%	2,00%
BASIC-FIT Viladecans	Low-cost	0,5%	3,2km (9min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%
Eurofitness Viladecans	Especializado	0,5%	2,9km (8min)	0,8%	X	X			0,5%	1,8%
La Tribu Box	Especializado	0,5%	1,3km (3min)	1%	X	X			0,5%	2,00%
Handlebar CrossFit	Especializado	0,5%	2,2km (5min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%
EMS Training Studio Gavà - Entrenamiento y Salud	Boutique	0,5%	950m (7min)	0,8%	X				0,25%	1,55%
Coliseum Boxing	Especializado	0,5%	1,6km (5min)	0,8%	X				0,25%	1,55%
Pilates Energy	Boutique	0,5%	3km (11min)	0,8%	X				0,25%	1,55%



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	%	DISTANCIA EN COCHE	%	OFERTA DEPORTIVA				%	TOTAL % CUOTA MERCADO
					CLASES DIRIGIDAS	FITNESS	PISCINA	PÁDEL		
Club Boxa Gavà	Especializado	0,5%	1,1km (6min)	0,8%	X				0,25%	1,55%
Gimnasio Sprint Viladecans	Especializado	0,5%	3,2km (12min)	0,6%	X	X			0,5%	1,60%
Gimnasio Fitness19 Castelldefels	Boutique	0,5%	2,3km (4min)	1%	X				0,25%	1,75%
Podium Viladecans	Boutique	0,5%	2,7km (7min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%
Team Villeroy - Centro De Entrenamiento Funcional	Boutique	0,5%	3,7km (14min)	0,6%	X	X			0,5%	1,60%
Fitness Club Castelldefels Gimnasio en Castelldefels	Low-cost	0,8%	2,6km (6min)	0,8%		X			0,25%	1,85%
CrossFit Box Castelldefels	Mid-market	0,6%	2,4km (5min)	1%	X	X			0,5%	2,10%
Gimnasio Athlon Fitness ,Clases Dirigidas y Artes Marciales Viladecans	Boutique	0,5%	4,1km (12min)	0,6%	X	X			0,5%	1,60%
Akros Entrenament - Entrenamiento Personal y Nutrición	Low-cost	0,8%	3,2km (8min)	0,8%	X				0,25%	1,85%
Scorpion CrossFit	Especializado	0,5%	2,4km (5min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%
Anytime Fitness Castelldefels	Mid-market	0,6%	2,7km (7min)	0,8%	X	X			0,5%	1,90%
Anytime Fitness Viladecans	Mid-market	0,6%	3,7km (14min)	0,6%	X	X			0,5%	1,70%
Z Gym Diaz	Low-cost	0,8%	2,6km (6min)	0,8%		X			0,25%	1,85%
Pàdel Indoor Gavà	Especializado	0,5%	1,2km (3min)	1%				X	0,25%	1,75%
Gimnàs Alto Impacto	Especializado	0,6%	2,8km (7min)	0,8%	X	X			0,5%	1,80%



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	%	DISTANCIA EN COCHE	%	OFERTA DEPORTIVA				%	TOTAL % CUOTA MERCADO
					CLASES DIRIGIDAS	FITNESS	PISCINA	PÁDEL		
Olimpia Training Lab - Centro de Entrenamiento Funcional Castelldefels	Boutique	0,5%	2,2km (4min)	1%	X				0,25%	1,75%
Cross Funcional 30'	Especializado	0,5%	3,1km (10min)	0,8%	X				0,25%	1,55%
Gimnasio Yin-Fels	Low-cost	0,8%	3,5km (8min)	0,8%	X	X			0,5%	2,10%
Brooklyn Fitboxing Castelldefels	Especializado	0,5%	2,3km (4min)	1%	X				0,25%	1,75%
Club Deportivo Granvia Mar	Boutique	0,5%	4,0km (8min)	0,8%	X	X	X	X	1%	2,30%
Pro Padel Gavà	Especializado	0,5%	1,4km (4min)	1%				X	0,25%	1,75%
Padelarium Club de pádel Indoor en Gavà	Especializado	0,5%	2,4km (6min)	0,8%				X	0,25%	1,55%
Vila Padel Indoor Club	Especializado	0,5%	4,1km (8min)	0,8%				X	0,25%	1,55%
Canal Olímpic de Catalunya - Club de Pàdel	Especializado	0,5%	3,5km (8min)	0,8%	X	X	X	X	0,25%	2,30%
Total Pàdel Experience	Especializado	0,5%	5km (10min)	0,8%				X	0,25%	1,55%
Sports La Pava	Especializado	0,5%	4,6km (6min)	0,8%				X	0,25%	1,55%
Tennis Pineda Gavà	Especializado	0,5%	4,4km (12min)	0,6%				X	0,25%	1,55%
Club de Tennis Andrés Gimeno	Especializado	0,5%	3,3km (7min)	0,8%		X		X	0,5%	1,80%
Nova Piscina Municipal Gavà	Especializado	0,5%	700m (3min)	1%	X	X	X		0,75%	2,25%



4. Análisis de la competencia en el área de influencia

DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	%	DISTANCIA EN COCHE	%	OFERTA DEPORTIVA				%	TOTAL % CUOTA MERCADO
					CLASES DIRIGIDAS	FITNESS	PISCINA	PÁDEL		
Piscina Municipal De Can Tintorer	Especializado	0,5%	1,9km (6min)	0,8%			X		0,25%	1,55%
Estadi Municipal La Bóbila	Low cost	0,8%	1km (3min)	1%		X			0,25%	2,05%
Podium Viladecans	Especializado	0,5%	3,5km (11min)	0,6%			X		0,25%	1,55%
CEM Can Roca	Mid-market	0,6%	4,6km (6min)	0,8%	X	X	X		0,75%	2,15%
David Lloyd Gavà Mar	Boutique	0,50%	4,7km (8min)	0,8%	X	X	X	X	1%	2,30%
		25,9%		39,8%					20,75%	86,45%



5. Mercado potencial de usuarios/as de la instalación

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS USUARIOS/AS POTENCIALES

Para estimar el alcance poblacional del proyecto de la IDM, el análisis se inicia con el cálculo del **área de influencia** de un máximo **15 minutos en coche y/o transporte público**, que abarca una población potencial aproximada de **189.773 habitantes**.

La masa total de población comprendida en el área de influencia se diferencia entre **usuarios/as directos** (15 y 65 años) e **indirectos** (5-14 años y 66-75 años), resultando el **66,83%** y **20,47%**, respectivamente, de la población analizada.

Posteriormente, se aplica el primer factor reductor, como es el caso del **porcentaje de práctica deportiva semanal** de la población de Cataluña (54,1%), dato que se obtiene el Anuario de Estadísticas Deportivas del año 2024.

En relación con la **práctica deportiva**, también se aplican otros factores, como es el caso del porcentaje de práctica deportiva de las modalidades deportivas que se podrán practicar en la IDM, en este caso son las siguientes:

- **Natación: 6,7%**
- **Pádel: 4,2%**
- **Gimnasia suave: 12,1%**
- **Gimnasia intensa: 13,0%**

- **Otra actividad física con música: 2,6%**
- **Musculación, halterofilia: 8,2%**

Estas disciplinas deportivas representan un porcentaje total de **46,8%**.

Por último, se aplica un nuevo porcentaje reductor, en este caso el relacionado con la **competencia existente en la zona de influencia**, que representa el **86,45%**.

Por tanto, el resultado obtenido como usuarios/as potenciales de la IDM se estima en **5.684 personas**.

Es importante indicar que la estimación realizada solo tiene en cuenta la cantidad de población activa que realiza las diferentes modalidades deportivas que se podrían realizar en la IDM, pero no analiza a la **población “inactiva”** que actualmente no realiza ninguna práctica deportiva y que, debería ser objeto de captación y fidelización por parte del futuro concesionario con el objetivo de consolidar su modelo de negocio y gestión.

Este sector de la población supone el **45,9%** de las personas que viven en el área de influencia analizada, debiendo configurarse como un objetivo potencial de venta que ampliaría la estimación de usuarios/as estimados en este análisis.

Así mismo, las proyecciones de crecimiento poblacional del municipio con la incorporación de nuevas viviendas en el nuevo barrio de Can Ribes y en los barrios programados de Ca n'Horta, Canyars y Roca— apuntan a un aumento significativo de la base de clientes potenciales.



5. Mercado potencial de usuarios/as de la instalación

HIPOTESIS DEL PÚBLICO OBJETIVO ÁREAS DE INFLUENCIA

HIPÓTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (15 MINUTOS COCHE)		
USUARIOS DIRECTOS	coeficiente %	Nº
Público Potencial		189.773
Práctica deportiva semanal población Cataluña	54,10%	102.667
Población Diana (edad 15-65)	66,83%	68.612
Natación	6,70%	4.597
Pádel	4,20%	2.882
Gimnasia suave	12,10%	8.302
Gimnasia intensa	13,00%	8.920
Otras actividades físicas con música	2,60%	1.784
Musculación y halterofilia	8,20%	5.626
TT		32.111

HIPÓTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (15 MINUTOS COCHE)		
USUARIOS INDIRECTOS	coeficiente %	Nº
Público Potencial		189.773
Práctica deportiva semanal población Cataluña	54,10%	102.667
Población Diana (edad 5-14 y 66-75)	20,47%	21.016
Natación	6,70%	1.408
Pádel	4,20%	883
Gimnasia suave	12,10%	2.543
Gimnasia intensa	13,00%	2.732
Otras actividades físicas con música	2,60%	546
Musculación y halterofilia	8,20%	1.723
TT		9.835

HIPÓTESIS ÁREA DE INFLUENCIA	
TOTAL POTENCIAL	41.946

Coeficiente reductor Competencia directa 86,5% **36.262**

Total Hipótesis: **5.684**



6. Previsión de la demanda futura

INTRODUCCIÓN

La previsión de la demanda futura constituye un elemento esencial del Estudio de Viabilidad, dado que condiciona la sostenibilidad económica del contrato de concesión y la capacidad del concesionario para recuperar la inversión inicial y las sucesivas inversiones de reposición. Para realizar esta estimación se han analizado de forma integrada:

- la evolución histórica de la práctica deportiva en España y Cataluña,
- la situación sociodemográfica de Gavà y su área de influencia,
- la madurez de cada uno de los servicios previstos en el futuro Centro Deportivo Municipal,
- la competencia existente,
- el mercado potencial, y
- la evolución esperada del número de abonados y usuarios/as en el horizonte temporal de la concesión.

La proyección se presenta para dos horizontes:

- Horizonte a 10 años:** el más relevante para evaluar la consolidación de la demanda.
- Horizonte a 25 años:** período completo de la concesión, necesario para los cálculos de VAN y TIR exigidos por la ONE.

El escenario adoptado es un **escenario realista**, con un crecimiento anual estimado de la demanda total entre el **1% y el 5%**, basado en el incremento sostenido de la práctica deportiva en España y Cataluña y en la evidencia de crecimiento de disciplinas como el fitness y el pádel.

TENDENCIAS GENERALES DE LA PRÁCTICA DEPORTIVA

Según el Anuario de Estadísticas Deportivas del Ministerio de Cultura (2024):

- El **54 % de la población practica deporte** de forma regular o esporádica.
- La práctica **crece de manera continua**, especialmente en los segmentos de 18–44 años, población que concentra el grueso de usuarios/as de fitness y pádel.
- El **46 % de la población inactiva** constituye un mercado de captación con margen realista para crecer a través de instalaciones modernas y accesibles.

Estas tendencias hacen razonable proyectar incrementos de demanda en el entorno del 1–5 % anual en equipamientos municipales bien equipados, con variedad de servicios y tarifas moderadas.

DEMANDA DEPORTIVA EN GAVÀ Y ÀREA DE INFLUENCIA

El área de influencia definida en el estudio cubre una población estimada de **189.773 habitantes**, caracterizada por:

- Alto nivel de práctica deportiva.
- Estructura demográfica joven-adulta (20–54 años).
- Elevada tasa de ocupación laboral y renta disponible media-alta.
- Fuerte crecimiento del interés por actividades fitness y deportes de raqueta, especialmente el pádel.



6. Previsión de la demanda futura

La **demanda actual identificada** en el estudio presenta un mercado potencial de **5.684 usuarios/as** para el conjunto de servicios previstos en la instalación, coherente con:

- Los hábitos deportivos del entorno.
- La elevada proporción de población activa.
- La falta de un equipamiento municipal integral que combine piscinas de verano, fitness, pádel y actividades dirigidas.

MADUREZ Y POTENCIAL DE LOS SERVICIOS OFERTADOS

Cada servicio presenta un grado distinto de madurez y desarrollo, lo que influye en su evolución futura:

a) Sala fitness

- Mercado **maduro**, pero con crecimiento constante gracias a mayor concienciación de salud.
- Se prevé crecimiento sostenido del **1,5–2 % anual**, con picos al inicio por efecto “instalación nueva”.

b) Pádel

- Mercado aún en **expansión**, con elevada rotación y ocupación especialmente en franjas de tarde.
- Se proyecta crecimiento del **2 % anual** durante los primeros 10 años, estabilizándose después.

c) Actividades dirigidas

- Mercado **estable**, pero dependiente de programación, tendencia y capacidad de fidelización.
- Previsión: crecimiento del **1,5 % anual**.

d) Piscinas de verano

- Servicio **altamente estacional**, pero con demanda estable y dependiente de climatología.
- Previsión: estabilidad con ligeros crecimientos del **1 % anual**, dado el incremento de población infantil y familiar en el entorno.

La combinación de estas tendencias permite justificar rigurosamente un crecimiento medio ponderado cercano al **1,7–1,8 % anual** para el conjunto de servicios.

ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

El análisis de mercado muestra:

- Oferta municipal fragmentada y sin un equipamiento integral comparable.
- Presencia de centros privados con fitness, piscinas y pádel en combinación.
- Saturación moderada del pádel en el entorno, pero con capacidad de absorber nueva demanda por volumen poblacional.
- Necesidad de espacios estivales recreativos que justifica la piscina como servicio de fuerte atractivo social.



6. Previsión de la demanda futura

Económicamente, esta situación es favorable para que el nuevo equipamiento:

- Capture demanda insatisfecha.
- Recupere usuarios/as de centros privados.
- Atraiga población inactiva mediante nuevas oportunidades de práctica deportiva.
- Genera un **efecto desplazamiento favorable** (mayor accesibilidad y precio público).

MERCADO POTENCIAL Y ESTIMACIÓN DE ABONADOS

Las estimaciones realizadas en el estudio de viabilidad prevén una **demanda potencial inicial de 1.137 contratos**, resultado de:

- los hábitos deportivos,
- la estructura de población,
- el mercado potencial estimado,
- y la competencia existente.

Este valor sirve como base para proyectar la demanda futura mediante la aplicación del crecimiento medio anual (5%) en los dos horizontes temporales previstos.

PROYECCIÓN DE DEMANDA FUTURA

A) Horizonte a 10 años

Aplicando un crecimiento medio en torno al 5% anual:

Año	Crecimiento	Contratos estimados
Año 1-2	Base	1.137
Año 5-6	10% anual	1.390-1.417
Año 10-11	5% anual	1.459-1.488

Interpretación económica:

- El centro alcanza **un grado de madurez estable** en torno al año 6–7.
- El volumen de abonados permite sostener los costes fijos de explotación y generar márgenes razonables para cubrir amortizaciones y reposiciones.
- El crecimiento está soportado por la combinación de fitness + pádel + actividades.



6. Previsión de la demanda futura

B) Horizonte completo de la concesión (25 años)

Aplicando tasas de crecimiento constante del 5%:

Año	Crecimiento	Contratos estimados
Año 15-16	5% anual	1.611-1.643
Año 20-21	5% anual	1.778-1.814
Año 24-25	5% anual	1.925-1.964

Interpretación financiera:

- El crecimiento sostenido facilita la recuperación del CAPEX inicial y de reposición.
- Reduce el riesgo de demanda en fases avanzadas de la concesión.
- Proporciona una base estable de ingresos recurrentes esenciales para el cálculo del VAN y TIR.

DEMANDA FUTURA POR SERVICIOS

Dado que el escenario elegido es mixto, se desagrega a continuación:

Servicio	Tendencia	Proyección
Fitness	Crecimiento estable (1,5-2%)	Principal motor de contratos
Pádel	Crecimiento inicial fuerte	Aumento del 2% anual en primeros 10 años
Actividades dirigidas	Estable con ligera tendencia positiva	Crecimiento del 1,5-2% anual
Piscina de verano	Estacional, estable	Incrementos del 1% anual

La ponderación de estos servicios alimenta la curva global de contratos y del uso total del equipamiento.

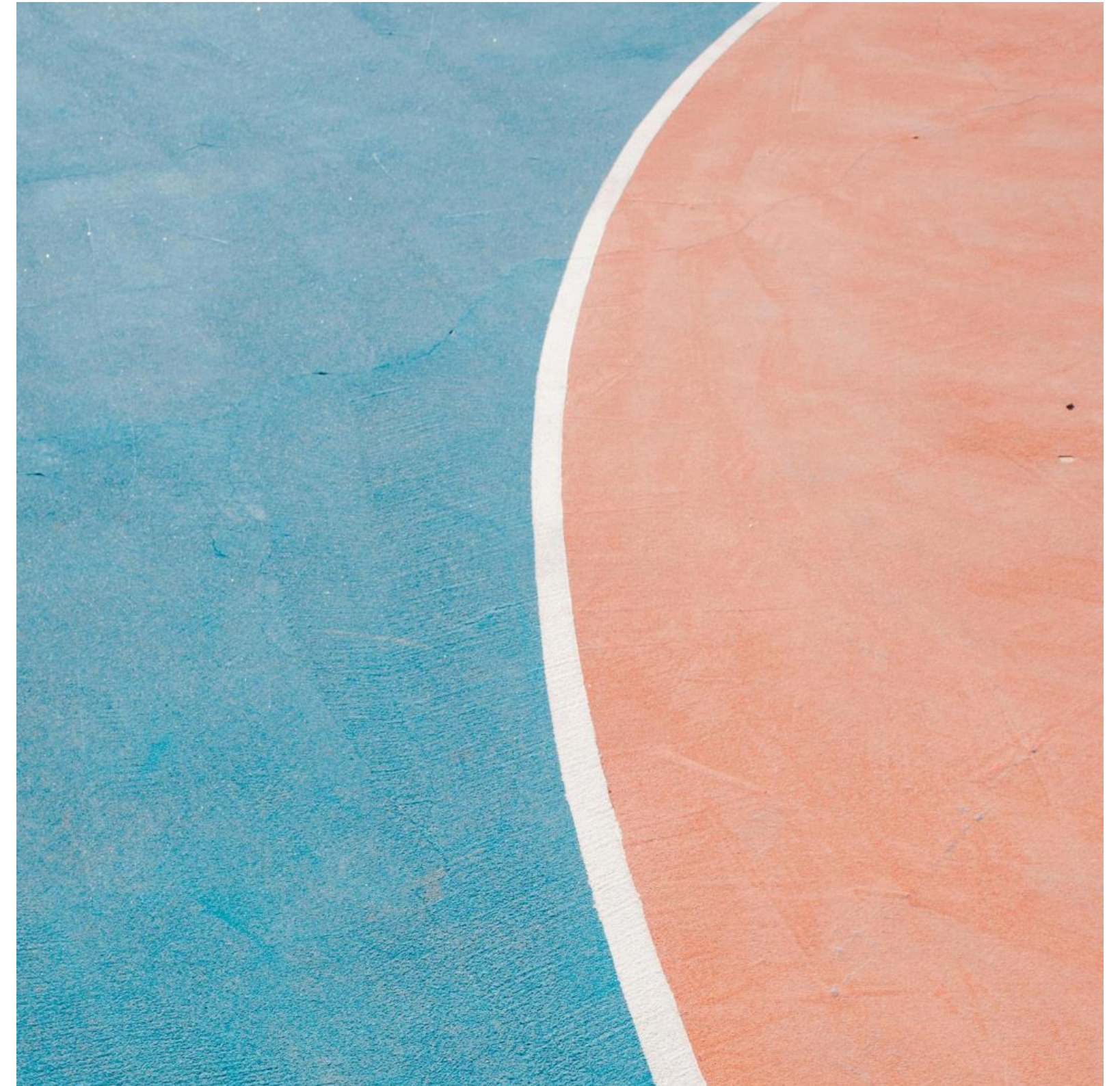


6. Previsión de la demanda futura

CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE DEMANDA FUTURA

El análisis integrado confirma que:

- Existe **mercado suficiente** para sostener un centro de estas características.
- El crecimiento proyectado es **moderado pero sólido**, coherente con las tendencias deportivas y sociodemográficas.
- La demanda futura **permite absorber la inversión** y mantener la sostenibilidad financiera del contrato.
- El diseño de la instalación y la combinación de servicios contribuyen a una alta **fidelidad de usuarios/as**.
- La proyección se realiza bajo un escenario **realista**, adecuado para cumplir la evaluación de la ONE y para asegurar que la demanda prevista no está sobreestimada.



5.1.3. Clasificación de los ingresos



1. Introducción

La correcta identificación y clasificación de los ingresos previstos constituye un elemento clave del estudio de viabilidad económico-financiera, al determinar la capacidad del contrato para generar flujos de caja suficientes que permitan cubrir los costes de explotación, las amortizaciones de la inversión inicial y de reposición, así como garantizar una rentabilidad razonable del concesionario, conforme a los principios establecidos por la **Oficina Nacional de Evaluación (ONE)** y la **Ley de Contratos del Sector Público**.

En el marco de los contratos de concesión de obras, los ingresos deben analizarse atendiendo a su **naturaleza económica**, su **grado de certidumbre**, su **dependencia de la demanda** y su **vinculación directa con la prestación del servicio público**, distinguiendo entre aquellos ingresos que constituyen la retribución principal del concesionario y aquellos de carácter complementario o accesorio.

A tal efecto, en este apartado se procede a clasificar los ingresos previstos del Centro Deportivo Municipal en función de:

- su origen (ingresos tarifarios y no tarifarios),
- su relación con el volumen de usuarios/as y la utilización efectiva de la instalación,
- su estabilidad y recurrencia a lo largo del tiempo,
- y su relevancia en la estructura global de ingresos del contrato.

Esta clasificación resulta imprescindible para:

- evaluar la **transferencia efectiva del riesgo operacional**,
- modelizar adecuadamente el **escenario base** y los escenarios de sensibilidad,
- analizar la suficiencia y estabilidad de los ingresos en relación con la inversión asumida,
- y verificar el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad económico-financiera exigidos por la ONE.

En los apartados siguientes se detallan y justifican los distintos tipos de ingresos previstos, sirviendo esta clasificación como base para el análisis económico posterior y para la estimación de los flujos de caja del proyecto concesional.



2. Tipología de ingresos

Por la tipología de la concesión de obras analizada, gestión de un Centro Deportivo Municipal, solo se contemplan dos tipos de ingresos:

- Ingresos fijos.
- Ingres variables en función de la demanda o disponibilidad.

INGRESOS FIJOS

Se puede definir ingresos fijos como, *“aquellos que no tienen relación directa con la demanda o disponibilidad de los servicios, aunque pueden evolucionar a lo largo del periodo de concesión en función de otros índices o variables distintas de la demanda. Pueden constar de un único pago o de pagos periódicos al concesionario”*.

A raíz de esta definición aportada por la ONE, el único ingreso fijo que recibirá el concesionario será en relación con la construcción del edificio, estimándose en la cantidad de **1.551.642,64 €**, que corresponde con la aportación municipal.

Esta cantidad será abonada al concesionario en función de las certificaciones de obra y del porcentaje ejecución de la obra respecto de la construcción de las piscinas que valide el Ayuntamiento de Gavà.

INGRESOS VARIABLES EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA O DISPONIBILIDAD

Este tipo de ingresos se definen como, *“aquellos vinculados con la demanda de los servicios objeto del contrato”*.

De esta forma, para una mejor comprensión de los mismos, en las siguientes páginas se realiza un desglose de ingresos por tipo de servicio, la tarifa aplicada (precio) y la demanda prevista (cantidades).



5.1.4. Evolución de los ingresos de la concesión



1. Tipología de accesos y tarifas

La gestión de la IDM debe ser flexible y dinámica para que permita un movimiento constante de personas, cree hábitos de práctica deportiva y fomente la sinergia entre el entrenamiento de calidad y la mejora la salud o el rendimiento en la práctica en su disciplina deportiva habitual.

El acceso al uso de las instalaciones existentes se realizará mediante:

- **Accesos puntuales (piscina/fitness):** mediante el pago de un precio unitario o bono de usos, los usuarios/as podrán acceder a las instalaciones de piscina y fitness para el disfrute de las mismas.
- **Abonados (piscina/fitness):** por medio del pago de una tarifa mensual o de temporada, los usuarios/as tendrán acceso ilimitado a los diferentes servicios ofrecidos tanto en piscina (natación recreativa) y fitness (actividades y sala musculación).
- **Alquiler (pádel):** el pago del precio unitario establecido para el alquiler de las pistas de pádel permitirá a los usuarios/as el uso de estas instalaciones por una hora.
- **Cursos y clases (pádel):** el pago de una tarifa mensual o trimestral permitirá a los usuarios/as el acceso a los diferentes cursos de pádel que se oferten.

A continuación, se presenta una tabla resumen de las tarifas propuestas para la realización del presente estudio de viabilidad económica-financiera y que deberán servir al concesionario como punto de partida para la gestión de la IDM.

ACCESOS PUNTUALES PISCINA	PVP
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. 1 ENTRADA	0,00 €
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. 10 ENTRADAS	0,00 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 17 AÑOS. 1 ENTRADA	4,48 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 17 AÑOS. 10 ENTRADAS	35,84 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	5,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	44,80 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	33,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA DESEMPLEADOS	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS DESEMPLEADOS	33,60 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	4,20 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	33,60 €
PISCINA. ENTRADA GRUPOS	4,16 €
TICKET MEDIO	23,65 €

ACCESOS PUNTUALES FITNESS	PVP
FITNESS. ADULTOS DE 15 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	5,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 15 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	44,80 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	33,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA DESEMPLEADOS	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS DESEMPLEADOS	33,60 €
FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	4,87 €
FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	38,96 €
TICKET MEDIO	22,08 €



1. Tipología de accesos y tarifas

ABONADOS PISCINA	PVP
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. MENSUAL GENERAL	0,00 €
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	0,00 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. MENSUAL GENERAL	36,34 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	84,75 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	27,26 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	63,56 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL GENERAL	42,11 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	92,12 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	69,09 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	69,09 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	69,09 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA DESEMPLEADOS	69,09 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL GENERAL	48,43 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	105,94 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	79,46 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	79,46 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	79,46 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA DESEMPLEADOS	79,46 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. MENSUAL GENERAL	36,32 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	79,46 €
PISCINA. FAMILIAR. MENSUAL GENERAL	84,23 €
PISCINA. FAMILIAR TEMPORADA GENERAL	184,24 €
TICKET MEDIO	68,77 €

MATRICULA ABONADOS PISCINA Y FITNESS	PVP
JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS	44,70 €
ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS	44,70 €
MAYORES DE 65 AÑOS	44,70 €
TICKET MEDIO	35,31 €

ABONADOS PISCINA Y FITNESS	PVP
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL GENERAL	38,74 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL GENERAL	49,52 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. MENSUAL GENERAL	43,06 €
TICKET MEDIO	33,08 €

PÁDEL-ALQUILER	PVP
ALQUILER PISTA 1H. PERSONAS ABONADAS	19,65 €
ALQUILER PISTA 1H. PERSONAS NO ABONADAS	21,62 €
ALQUILER PISTA 1H CON LUZ. PERSONAS ABONADAS	22,60 €
ALQUILER PISTA 1H CON LUZ. PERSONAS NO ABONADAS	24,86 €
TICKET MEDIO	17,14 €

PÁDEL-CURSOS MENSUALES	PVP
INFANTIL MENSUAL. PERSONAS ABONADAS	36,36 €
INFANTIL MENSUAL. PERSONAS NO ABONADAS	40,00 €
ADULTO MENSUAL. PERSONAS ABONADAS	40,00 €
ADULTO MENSUAL. PERSONAS NO ABONADAS	44,00 €
TICKET MEDIO	30,46 €

PÁDEL-CURSOS TRIMESTRALES	PVP
INFANTIL TRIMESTRAL. PERSONAS ABONADAS	99,17 €
INFANTIL TRIMESTRAL. PERSONAS NO ABONADAS	109,09 €
ADULTO TRIMESTRAL. PERSONAS ABONADAS	109,09 €
ADULTO TRIMESTRAL. PERSONAS NO ABONADAS	120,00 €
TICKET MEDIO	83,09 €



2. Desglose de las tarifas

A continuación, se presenta el desglose de las tarifas utilizadas en el estudio de viabilidad, donde se puede observar: el grupo o colectivo al que se dirigen (adultos, familias, pensionistas, jóvenes...), el PVP de mercado, el porcentaje estimado de penetración de cada tarifa y el ticket medio como resultado de la ponderación de todas las tarifas.

Asimismo, se debe indicar que, partiendo del ticket medio reflejado, éste se aumenta anualmente (a partir del 3º año) un 2% en previsión de futuros incrementos de los costes revisables (salarios, suministros, mantenimiento, etc...).

A. ACCESOS PUNTUALES

ACCESOS PUNTUALES PISCINA	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. 1 ENTRADA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0	0,00 €	23,65 €	0,00 €	#DIV/0!	
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. 10 ENTRADAS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0	0,00 €		0,00 €	#DIV/0!	
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 17 AÑOS. 1 ENTRADA	4,48 €	3,54 €	0,94 €	1%	1	3,54 €		3,54 €	3,54 €	
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 17 AÑOS. 10 ENTRADAS	35,84 €	28,31 €	7,53 €	1%	1	28,31 €		28,31 €	28,31 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	5,60 €	4,42 €	1,18 €	1%	1	4,42 €		4,42 €	4,42 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	44,80 €	35,39 €	9,41 €	30%	30	1.061,76 €		1.061,76 €	35,39 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €	3,32 €	0,88 €	1%	1	3,32 €		3,32 €	3,32 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €	26,54 €	7,06 €	1%	1	26,54 €		26,54 €	26,54 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	4,20 €	3,32 €	0,88 €	1%	1	3,32 €		3,32 €	3,32 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	33,60 €	26,54 €	7,06 €	25%	25	663,60 €		663,60 €	26,54 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €	3,32 €	0,88 €	1%	1	3,32 €		3,32 €	3,32 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €	26,54 €	7,06 €	1%	1	26,54 €		26,54 €	26,54 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA DESEMPLEADOS	4,20 €	3,32 €	0,88 €	1%	1	3,32 €		3,32 €	3,32 €	
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS DESEMPLEADOS	33,60 €	26,54 €	7,06 €	1%	1	26,54 €		26,54 €	26,54 €	
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	4,20 €	3,32 €	0,88 €	17%	17	56,41 €		56,41 €	3,32 €	
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	33,60 €	26,54 €	7,06 €	17%	17	451,25 €		451,25 €	26,54 €	
PISCINA. ENTRADA GRUPOS	4,16 €	3,29 €	0,87 €	1%	1	3,29 €		3,29 €	3,29 €	
				100%	100	2.365,48 €		23,65 €	2.365,48 €	23,65 €



2. Desglose de las tarifas

ACCESOS PUNTUALES FITNESS	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
FITNESS. ADULTOS DE 15 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	5,60 €	4,42 €	1,18 €	5%	5	22,12 €	22,08 €	22,12 €	4,42 €
FITNESS. ADULTOS DE 15 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	44,80 €	35,39 €	9,41 €	25%	25	884,80 €		884,80 €	35,39 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €	3,32 €	0,88 €	5%	5	16,59 €		16,59 €	3,32 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €	26,54 €	7,06 €	5%	5	132,72 €		132,72 €	26,54 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	4,20 €	3,32 €	0,88 €	5%	5	16,59 €		16,59 €	3,32 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	33,60 €	26,54 €	7,06 €	25%	25	663,60 €		663,60 €	26,54 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €	3,32 €	0,88 €	5%	5	16,59 €		16,59 €	3,32 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €	26,54 €	7,06 €	5%	5	132,72 €		132,72 €	26,54 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA DESEMPLEADOS	4,20 €	3,32 €	0,88 €	5%	5	16,59 €		16,59 €	3,32 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS DESEMPLEADOS	33,60 €	26,54 €	7,06 €	5%	5	132,72 €		132,72 €	26,54 €
FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	4,87 €	3,85 €	1,02 €	5%	5	19,24 €		19,24 €	3,85 €
FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	38,96 €	30,78 €	8,18 €	5%	5	153,89 €		153,89 €	30,78 €
				100%	100	2.208,17 €	22,08 €	2.208,17 €	22,08 €

B. PÁDEL

PÁDEL-ALQUILER	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
ALQUILER PISTA 1H. PERSONAS ABONADAS	19,65 €	15,52 €	4,13 €	35%	35	543,32 €	17,14 €	543,32 €	15,52 €
ALQUILER PISTA 1H. PERSONAS NO ABONADAS	21,62 €	17,08 €	4,54 €	10%	10	170,80 €		170,80 €	17,08 €
ALQUILER PISTA 1H CON LUZ. PERSONAS ABONADAS	22,60 €	17,85 €	4,75 €	45%	45	803,43 €		803,43 €	17,85 €
ALQUILER PISTA 1H CON LUZ. PERSONAS NO ABONADAS	24,86 €	19,64 €	5,22 €	10%	10	196,39 €		196,39 €	19,64 €
				100%	100	1.713,94 €	17,14 €	1.713,94 €	17,14 €

PÁDEL-CURSOS MENSUALES	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
INFANTIL MENSUAL. PERSONAS ABONADAS	36,36 €	28,72 €	7,64 €	45%	45	1.292,60 €	30,46 €	1.292,60 €	28,72 €
INFANTIL MENSUAL. PERSONAS NO ABONADAS	40,00 €	31,60 €	8,40 €	5%	5	158,00 €		158,00 €	31,60 €
ADULTO MENSUAL. PERSONAS ABONADAS	40,00 €	31,60 €	8,40 €	45%	45	1.422,00 €		1.422,00 €	31,60 €
ADULTO MENSUAL. PERSONAS NO ABONADAS	44,00 €	34,76 €	9,24 €	5%	5	173,80 €		173,80 €	34,76 €
				100%	100	3.046,40 €	30,46 €	3.046,40 €	30,46 €

PÁDEL-CURSOS TRIMESTRALES	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
INFANTIL TRIMESTRAL. PERSONAS ABONADAS	99,17 €	78,34 €	20,83 €	45%	45	3.525,49 €	83,09 €	3.525,49 €	78,34 €
INFANTIL TRIMESTRAL. PERSONAS NO ABONADAS	109,09 €	86,18 €	22,91 €	5%	5	430,91 €		430,91 €	86,18 €
ADULTO TRIMESTRAL. PERSONAS ABONADAS	109,09 €	86,18 €	22,91 €	45%	45	3.878,15 €		3.878,15 €	86,18 €
ADULTO TRIMESTRAL. PERSONAS NO ABONADAS	120,00 €	94,80 €	25,20 €	5%	5	474,00 €		474,00 €	94,80 €
				100%	100	8.308,55 €	83,09 €	8.308,55 €	83,09 €



2. Desglose de las tarifas

C. ABONADOS

ABONADOS PISCINA	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. MENSUAL GENERAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0	0,00 €	68,77 €	0,00 €	#DIV/0!
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0	0,00 €		0,00 €	#DIV/0!
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. MENSUAL GENERAL	36,34 €	28,71 €	7,63 €	1%	1	28,71 €		28,71 €	28,71 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	84,75 €	66,95 €	17,80 €	1%	1	66,95 €		66,95 €	66,95 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	27,26 €	21,53 €	5,72 €	1%	1	21,53 €		21,53 €	21,53 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	63,56 €	50,21 €	13,35 €	1%	1	50,21 €		50,21 €	50,21 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL GENERAL	42,11 €	33,27 €	8,84 €	1%	1	33,27 €		33,27 €	33,27 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	92,12 €	72,77 €	19,35 €	1%	1	72,77 €		72,77 €	72,77 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	31,58 €	24,95 €	6,63 €	1%	1	24,95 €		24,95 €	24,95 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	69,09 €	54,58 €	14,51 €	1%	1	54,58 €		54,58 €	54,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	31,58 €	24,95 €	6,63 €	1%	1	24,95 €		24,95 €	24,95 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	69,09 €	54,58 €	14,51 €	1%	1	54,58 €		54,58 €	54,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	31,58 €	24,95 €	6,63 €	1%	1	24,95 €		24,95 €	24,95 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	69,09 €	54,58 €	14,51 €	1%	1	54,58 €		54,58 €	54,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	31,58 €	24,95 €	6,63 €	1%	1	24,95 €		24,95 €	24,95 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA DESEMPLEADOS	69,09 €	54,58 €	14,51 €	1%	1	54,58 €		54,58 €	54,58 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL GENERAL	48,43 €	38,26 €	10,17 €	15%	15	573,90 €		573,90 €	38,26 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	105,94 €	83,69 €	22,25 €	20%	20	1.673,85 €		1.673,85 €	83,69 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	36,32 €	28,69 €	7,63 €	1%	1	28,69 €		28,69 €	28,69 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	79,46 €	62,77 €	16,69 €	1%	1	62,77 €		62,77 €	62,77 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	36,32 €	28,69 €	7,63 €	5%	5	143,47 €		143,47 €	28,69 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	79,46 €	62,77 €	16,69 €	5%	5	313,85 €		313,85 €	62,77 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	36,32 €	28,69 €	7,63 €	1%	1	28,69 €		28,69 €	28,69 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	79,46 €	62,77 €	16,69 €	1%	1	62,77 €		62,77 €	62,77 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	36,32 €	28,69 €	7,63 €	1%	1	28,69 €		28,69 €	28,69 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA DESEMPLEADOS	79,46 €	62,77 €	16,69 €	1%	1	62,77 €		62,77 €	62,77 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. MENSUAL GENERAL	36,32 €	28,69 €	7,63 €	5%	5	143,47 €		143,47 €	28,69 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	79,46 €	62,77 €	16,69 €	5%	5	313,85 €		313,85 €	62,77 €
PISCINA. FAMILIAR. MENSUAL GENERAL	84,23 €	66,54 €	17,69 €	10%	10	665,39 €		665,39 €	66,54 €
PISCINA. FAMILIAR TEMPORADA GENERAL	184,24 €	145,55 €	38,69 €	15%	15	2.183,29 €		2.183,29 €	145,55 €
				100%	100	6.877,03 €	68,77 €	6.877,03 €	68,77 €



2. Desglose de las tarifas

C. ABONADOS

MATRICULA ABONADOS PISCINA Y FITNESS	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS	44,70 €	35,31 €	9,39 €	33%	33	1.165,33 €	35,31 €	1.165,33 €	35,31 €
ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS	44,70 €	35,31 €	9,39 €	33%	33	1.165,33 €		1.165,33 €	35,31 €
MAYORES DE 65 AÑOS	44,70 €	35,31 €	9,39 €	34%	34	1.200,64 €		1.200,64 €	35,31 €
				100%	100	3.531,30 €	35,31 €	3.531,30 €	35,31 €

ABONADOS PISCINA Y FITNESS	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL GENERAL	38,74 €	30,60 €	8,14 €	15%	15	459,07 €	33,08 €	459,07 €	30,60 €	
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	29,06 €	22,95 €	6,10 €	5%	5	114,77 €		114,77 €	22,95 €	
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	29,06 €	22,95 €	6,10 €	5%	5	114,77 €		114,77 €	22,95 €	
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	29,06 €	22,95 €	6,10 €	1%	1	22,95 €		22,95 €	22,95 €	
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	29,06 €	22,95 €	6,10 €	2%	2	45,91 €		45,91 €	22,95 €	
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL GENERAL	49,52 €	39,12 €	10,40 €	40%	40	1.564,83 €		1.564,83 €	39,12 €	
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	37,14 €	29,34 €	7,80 €	5%	5	146,70 €		146,70 €	29,34 €	
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	37,14 €	29,34 €	7,80 €	15%	15	440,11 €		440,11 €	29,34 €	
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	37,14 €	29,34 €	7,80 €	1%	1	29,34 €		29,34 €	29,34 €	
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	37,14 €	29,34 €	7,80 €	1%	1	29,34 €		29,34 €	29,34 €	
PISCINA Y FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. MENSUAL GENERAL	43,06 €	34,02 €	9,04 €	10%	10	340,17 €		340,17 €	34,02 €	
				100%	100	3.307,96 €		33,08 €	3.307,96 €	33,08 €



3. Estimación de ingresos

A. ABONADOS Y CONTRATOS

La estimación de ingresos está referenciada a los conceptos habituales en la explotación de instalaciones deportivas. Para estudiar un ingreso medio vinculado a este concepto se analiza el PRECIO MEDIO / CONTRATOS, que resulta de ponderar y segmentar la venta estimada de cada tipología de abonado. A partir de los datos que nos aporta el estudio de mercado realizado, se parte de una hipótesis de penetración segmentada que nos podría llevar a un **máximo potencial de 5.684 usuarios/as** en la Instalación Deportiva Municipal, cifra que servirá para diseñar los escenarios de rendimiento económico en la comercialización de los distintos productos deportivos propios de esta instalación.

En el análisis estimativo de ventas contemplado (25 años), se han aplicado los coeficientes de rotación (bajas y altas) habituales en este tipo de instalaciones, así como un porcentaje de crecimiento sustentado en el histórico evolutivo de 5 instalaciones de similares características y contextos geográficos en territorio nacional. Destacar, que la **media estimada de abonados/as es de 1.955, y de 1.564 contratos** durante la operación.

ABONADOS										
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Índice de crecimiento previsto	5,00%		25,00%	20,00%	15,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Ventas anuales abonados	107,90		1421	284	239	170	89	99	109	120
Abonados previstos	1.955		1421	1591	1703	1737	1824	2013	2223	2454
Abandono anual abonados (bajas)			0	-114	-127	-136	-54	-59	-65	155
Índice de rotación (bajas)	3,00%			8,00%	8,00%	8,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Crecimiento neto abonados	41		1421	171	111	34	36	39	44	275

CONTRATOS										
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Índice de crecimiento previsto	5,00%		25,00%	20,00%	15,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Incremento anual contratos	85,47		227,35	190,97	136,23	71,52	78,96	87,18	96,25	
Contratos previstos	1.564		1137	1273	1362	1390	1459	1611	1778	1964
Abandono anual contratos (bajas)			0	1046	-102	-109	-43	-47	-52	124
Índice de rotación (bajas)	3,00%			8,00%	8,00%	8,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Crecimiento neto contratos	33		1137	136	89	27	29	32	35	220
Media de contratos mensuales			338	341	344	348	365	384	404	424



3. Estimación de ingresos

B. ABONADOS

Como se ha indicado anteriormente, se diferencian varias tipologías: individual, familiar, jubilados..., que se pagan de forma mensual o por temporada. En la siguiente tabla se pueden ver las hipótesis que condicionan la estimación de los ingresos durante los años 25 años de duración del contrato para las diferentes cuotas de abonados.

- A los precios medios se le aplica un 2% de revalorización en previsión de futuras subidas de los costes revisables (salarios, suministros, mantenimiento, etc...).
- Se ha estimado una media de 10 mensualidades activas por cada año en el caso de abono "piscina y fitness" y de 3 mensualidades para el abono "piscina".
- Se proyecta un incremento progresivo medio de las ventas del 2% anual para "piscina y fitness" y del 1% para "piscina".

MATRICULA PISCINA Y FITNESS										
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio anual	43,48 €		35,31 €	35,31 €	36,02 €	36,74 €	40,56 €	44,79 €	49,45 €	54,59 €
Número anual de contratos con matricula	8632,33%		1137	227	191	136	72	79	87	96
INGRESOS ANUALES (12 meses)	4.226,97 €		40.141,69 €	8.028,34 €	6.878,68 €	5.004,93 €	2.900,96 €	3.536,25 €	4.310,67 €	5.254,68 €

PISCINA Y FITNESS										
Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 2% anual. Anualidad de 10 meses año.										
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio mes	40,73 €		33,08 €	33,08 €	33,74 €	34,42 €	38,00 €	41,95 €	46,32 €	51,14 €
% crecimiento	2,00%			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Contratos mensuales	1.564		568	1273	1362	1390	1459	1611	1778	1964
Ingresos Mes	63.691,82 €		18.801,47 €	42.115,29 €	45.964,62 €	47.821,59 €	55.436,69 €	67.577,02 €	82.376,01 €	100.415,90 €
INGRESOS ANUALES (10 meses)	636.918,22 €		188.014,67 €	421.152,85 €	459.646,23 €	478.215,93 €	554.366,94 €	675.770,20 €	823.760,11 €	1.004.158,98 €

PISCINA										
Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 1% anual. Anualidad de 3 meses año.										
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio mes	84,67 €		68,77 €	68,77 €	70,15 €	71,55 €	79,00 €	87,22 €	96,29 €	106,32 €
% crecimiento	1%			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Contratos mensuales/temporada	505		450	455	459	464	487	512	538	566
Ingresos Mes	42.722,72 €		30.946,62 €	31.256,09 €	32.200,02 €	33.172,46 €	38.493,33 €	44.667,66 €	51.832,35 €	60.146,26 €
INGRESOS ANUALES (3 meses)	128.168,17 €		92.839,87 €	93.768,27 €	96.600,07 €	99.517,39 €	115.479,99 €	134.002,98 €	155.497,06 €	180.438,79 €

TOTAL INGRESOS ABONADOS	768.419,33 €	0,00 €	320.996,23 €	522.949,46 €	563.124,98 €	582.738,25 €	672.747,88 €	813.309,43 €	983.567,83 €	1.189.852,44 €
--------------------------------	--------------	--------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------



3. Estimación de ingresos

C. ACCESOS PUNTUALES

A continuación, se reflejan lo que suponen los ingresos por uso de puntual de las instalaciones a lo largo de los 25 años de duración del contrato. Esta estimación viene determinada por las siguientes variables:

- A los precios medios se le aplica un 2% de revalorización en previsión de futuras subidas de los costes revisables (salarios, suministros, mantenimiento, etc...).
- Se ha estimado una media de 3 meses activos para los accesos de “piscina” y de 10 meses para el “fitness”.
- Se proyecta un incremento progresivo medio de las ventas del 1% anual para “piscina” y del 2% para “fitness”.

PISCINA		Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 2% anual. Anualidad de 3 meses al año.								
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio	29,12 €		23,65 €	23,65 €	24,13 €	24,61 €	27,17 €	30,00 €	33,12 €	36,57 €
% crecimiento	1%			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Accesos al mes	471		420	424	428	433	455	478	502	528
Ingresos Mes	13.715,59 €		9.935,02 €	10.034,37 €	10.337,41 €	10.649,60 €	12.357,79 €	14.339,99 €	16.640,12 €	19.309,19 €
INGRESOS ANUALES (3 meses)	41.146,77 €		29.805,06 €	30.103,11 €	31.012,23 €	31.948,80 €	37.073,38 €	43.019,96 €	49.920,36 €	57.927,58 €

FITNESS		Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 2% anual. Anualidad de 10 meses al año.								
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio	27,19 €		22,08 €	22,08 €	22,52 €	22,97 €	25,36 €	28,00 €	30,92 €	34,14 €
% crecimiento	2%			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Accesos al mes	113		90	92	94	96	105	116	129	129
Ingresos Mes	122,36 €		1.987,35 €	2.027,10 €	2.108,99 €	2.194,20 €	2.674,71 €	3.260,46 €	3.974,48 €	4.388,15 €
INGRESOS ANUALES (10 meses)	30.730,08 €		19.873,52 €	20.270,99 €	21.089,93 €	21.941,97 €	26.747,14 €	32.604,61 €	39.744,84 €	43.881,51 €

TOTAL INGRESOS ACCESOS PUNTUALES	71.876,84 €	0,00 €	49.678,58 €	50.374,10 €	52.102,16 €	53.890,77 €	63.820,52 €	75.624,57 €	89.665,20 €	101.809,10 €
---	--------------------	---------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------



3. Estimación de ingresos

D. PÁDEL

El área de pádel aglutina dos tipologías de ingresos, por un lado, el alquiler de pistas y por otro, los cursos mensuales y trimestrales. En el caso del primero, el alquiler diferencia entre abonado/no abonado, con luz/sin luz, por parte de los cursos, éstos diferencian entre abonado/no abonado y mensual/trimestral. Es importante indicar que tanto el alquiler como los cursos se contratan fuera de las cuotas de abonado. De esta forma, para el cálculo de los ingresos del pádel, se han considerado las siguientes hipótesis:

- La activación media contemplada para alquiler y cursos mensuales es de 10 meses y para cursos trimestrales se han considerado 3 trimestres.
- A los precios medios se le aplica un 2% de revalorización en previsión de futuras subidas de los costes revisables (salarios, suministros, mantenimiento, etc...).
- Se proyecta un incremento progresivo medio de las ventas del 2% anual.

ALQUILER		Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 2% anual. Anualidad de 10 meses al año.								
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio	21,10 €		17,14 €	17,14 €	17,48 €	17,83 €	19,69 €	21,74 €	24,00 €	26,50 €
% crecimiento	2%			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Alquileres al mes	471		375	383	390	398	439	485	536	591
Ingresos Mes	9.938,41 €		6.427,29 €	6.555,84 €	6.820,69 €	7.096,25 €	8.650,29 €	10.544,65 €	12.853,87 €	15.668,80 €
INGRESOS ANUALES (10 meses)	99.384,11 €		64.272,92 €	65.558,38 €	68.206,94 €	70.962,50 €	86.502,89 €	105.446,54 €	128.538,74 €	156.688,01 €

CURSOS MENSUALES		Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 2% anual. Anualidad de 10 meses.								
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio curso	37,51 €		30,46 €	30,46 €	31,07 €	31,69 €	34,99 €	38,64 €	42,66 €	47,10 €
% crecimiento	2%			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Cursillistas mensuales	63		50	51	52	53	59	65	71	79
Ingresos mes	2.355,30 €		1.523,20 €	1.553,66 €	1.616,43 €	1.681,73 €	2.050,03 €	2.498,97 €	3.046,23 €	3.713,34 €
INGRESOS ANUALES (10 meses)	23.552,96 €		15.231,99 €	15.536,63 €	16.164,31 €	16.817,35 €	20.500,25 €	24.989,69 €	30.462,30 €	37.133,37 €

CURSOS TRIMESTRALES		Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 2% anual. Anualidad de 3 trimestres al año.								
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25
Precio medio curso	102,29 €		83,09 €	83,09 €	84,75 €	86,44 €	95,44 €	105,37 €	116,34 €	128,45 €
% crecimiento	2%			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Cursillistas trimestrales	100		80	82	83	85	94	103	114	126
Ingresos trimestre	10.277,89 €		6.646,84 €	6.779,78 €	7.053,68 €	7.338,65 €	8.945,77 €	10.904,84 €	13.292,94 €	16.204,02 €
INGRESOS ANUALES (3 trimestres)	30.833,68 €		19.940,52 €	20.339,33 €	21.161,04 €	22.015,94 €	26.837,31 €	32.714,53 €	39.878,83 €	48.612,07 €

TOTAL INGRESOS ACCESOS PUNTALES	153.770,75 €	0,00 €	99.445,43 €	101.434,33 €	105.532,28 €	109.795,78 €	133.840,45 €	163.150,76 €	198.879,87 €	242.433,45 €
--	---------------------	---------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------



3. Estimación de ingresos

Para los **25 años de duración del contrato** se estiman unos ingresos totales en relación con los servicios del Centro Deportivo Municipal de **26.170.681,09 €**.

TIPOLOGIA DE INGRESOS	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25	%
MATRICULA ABONADOS PISCINA Y FITNESS	139.799,93 €	0,00 €	40.141,69 €	8.028,34 €	6.878,68 €	5.004,93 €	2.900,96 €	3.536,25 €	4.310,67 €	5.254,68 €	0,5%
ABONADOS PISCINA Y FITNESS	15.744.816,63 €	0,00 €	188.014,67 €	421.152,85 €	459.646,23 €	478.215,93 €	554.366,94 €	675.770,20 €	823.760,11 €	1.004.158,98 €	60,2%
ABONADOS PISCINA	3.143.163,40 €	0,00 €	92.839,87 €	93.768,27 €	96.600,07 €	99.517,39 €	115.479,99 €	134.002,98 €	155.497,06 €	180.438,79 €	12,0%
ACCESOS PUNTUALES PISCINA	1.009.072,75 €	0,00 €	29.805,06 €	30.103,11 €	31.012,23 €	31.948,80 €	37.073,38 €	43.019,96 €	49.920,36 €	57.927,58 €	3,9%
ACCESOS PUNTUALES FITNESS	750.229,78 €	0,00 €	19.873,52 €	20.270,99 €	21.089,93 €	21.941,97 €	26.747,14 €	32.604,61 €	39.744,84 €	43.881,51 €	2,9%
PÁDEL ALQUILER	2.476.644,79 €	0,00 €	64.272,92 €	65.558,38 €	68.206,94 €	70.962,50 €	86.502,89 €	105.446,54 €	128.538,74 €	156.688,01 €	9,5%
PÁDEL CURSOS MENSUALES	586.938,16 €	0,00 €	15.231,99 €	15.536,63 €	16.164,31 €	16.817,35 €	20.500,25 €	24.989,69 €	30.462,30 €	37.133,37 €	2,2%
PÁDEL CURSOS TRIMESTRALES	768.373,01 €	0,00 €	19.940,52 €	20.339,33 €	21.161,04 €	22.015,94 €	26.837,31 €	32.714,53 €	39.878,83 €	48.612,07 €	2,9%
APORTACIÓN MUNICIPAL	1.551.642,64 €	1.551.642,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5,9%
TOTAL INGRESOS	26.170.681,09 €	1.551.642,64 €	470.120,24 €	674.757,90 €	720.759,42 €	746.424,80 €	870.408,85 €	1.052.084,76 €	1.272.112,90 €	1.534.094,99 €	100,00%



5.2. Análisis de las inversiones previstas



1. Análisis de las inversiones previstas (según RD 1514/2007-PGC)

Las inversiones necesarias para la construcción y puesta en marcha del Centro Deportivo Municipal de Gavà se han definido y clasificado conforme al **Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre**, por el que se aprueba el **Plan General de Contabilidad (PGC)**, y siguiendo las recomendaciones de la **Oficina Nacional de Evaluación (ONE)** en relación con el contenido mínimo del estudio de viabilidad de los contratos de concesión.

La ONE establece que las inversiones:

- Deben incluir todos los costes directamente vinculados a la puesta en marcha y vida útil del servicio.
- Deben excluir los impuestos indirectos (IVA/IPSI/IGIC).
- Deben clasificarse según su naturaleza contable (PGC).
- Deben incorporar, además de la inversión inicial, las inversiones de reposición necesarias para mantener el nivel de servicio durante toda la concesión.

A efectos de análisis económico-financiero y de sostenibilidad presupuestaria, se distinguen:

- Las inversiones asumidas directamente por el **Ayuntamiento de Gavà**, con impacto en la contabilidad pública y en la estabilidad presupuestaria.

- Las inversiones asumidas por el **concesionario**, que deben poder recuperarse a través de los flujos de caja generados (tarifas, otros ingresos y, en su caso, aportaciones públicas), cumpliendo el requisito de rentabilidad razonable y de transferencia del riesgo operacional.

A continuación, se detallan y justifican todas las inversiones correspondientes al proyecto.

1. INVERSIONES EN OBRA

a) Inversiones asumidas por el Ayuntamiento

El Ayuntamiento de Gavà asume una inversión en obra por importe de: **1.282.349,29 € (PEC sin IVA)**.

Esta inversión comprende:

- Construcción y equipamiento básico del **ámbito de piscinas** (vasos, playas duras y blandas, taludes).
- Construcción del **edificio de servicios de la piscina** (vestuarios, servicios higiénicos y porches).
- Parte proporcional de la **urbanización exterior vinculada al acceso y entorno**.



1. Análisis de las inversiones previstas (según RD 1514/2007-PGC)

Clasificación contable según PGC:

- **Construcciones (212):** edificios y elementos constructivos permanentes.
- **Instalaciones técnicas (213):** instalaciones hidráulicas, eléctricas, de bombeo y depuración.
- **Obra civil (212):** pavimentaciones, zonas verdes, accesos y adecuación del terreno.

Justificación económica y social:

- La inversión pública permite **reducir la carga financiera del concesionario**, contribuyendo así a tarifas más accesibles.
- Garantiza que los elementos estructurales más vinculados al **interés general** permanezcan en el patrimonio municipal.
- Contribuye a la estabilidad del proyecto y reduce el riesgo de tensiones económicas futuras en forma de reequilibrios concesionales.

b) Inversiones asumidas por el concesionario

El concesionario asume una inversión inicial total en obra de **2.005.397,61 €** (PEC sin IVA).

Esta inversión se vincula principalmente a:

- Construcción del **edificio fitness**, salas de actividades y espacios comunes interiores, las **4 pistas de pádel**, los **3 vasos de piscina** y la urbanización complementaria.

Clasificación contable según PGC:

- **Construcciones (212).**
- **Instalaciones técnicas (213).**
- **Obra civil (212).**

Justificación económica y social:

- Estas inversiones constituyen el **CAPEX sujeto a recuperación por el concesionario**, elemento central para evaluar el VAN, TIR y la razonabilidad de la rentabilidad exigida por la ONE.



1. Análisis de las inversiones previstas (según RD 1514/2007-PGC)

- Representan un volumen significativo de riesgo empresarial asumido por el operador, de acuerdo con la LCSP y la doctrina de la ONE sobre **transferencia del riesgo operacional**.
- Determinan la duración necesaria de la concesión (25 años) para permitir la recuperación razonable de la inversión.

2. INVERSIÓN EN EQUIPAMIENTO Y ACTIVOS NECESARIOS PARA LA EXPLOTACIÓN

Además de la obra civil, el concesionario debe realizar importantes inversiones en equipamiento inicial (Año 2 de la concesión). Estas inversiones, también **sin IVA**, ascienden a:

Concepto	Importe (€)	Clasificación PGC
Maquinaria/material fitness	380.000,00 €	213/215
Maquinaria/material limpieza/mantenimiento	35.000,00 €	215
Mobiliario general (interior y exterior)	60.000,00 €	216
Tecnología (sonido, informática, seguridad...)	20.000,00 €	217/213/206
Decoración y señalética	5.000,00 €	219
Otros/imprevistos	1.500,00 €	Diversas (213-219)

Total inversión inicial en equipamiento y activos (sin IVA): 501.500 €

Justificación económica y social:

- Son esenciales para la **puesta en marcha del servicio**, por lo que forman parte de la inversión reconocida por la ONE.
- La maquinaria fitness sostiene gran parte de los **ingresos variables**, siendo estratégica en la estructura de negocio del centro.
- La tecnología y el software garantizan la **eficiencia operativa**, el control de accesos, la contabilidad de usuarios/as y la trazabilidad exigida para la supervisión municipal.
- El mobiliario y la señalética contribuyen a la **percepción de calidad**, afectando a la fidelización y al ciclo de vida del cliente.



1. Análisis de las inversiones previstas (según RD 1514/2007-PGC)

3. INVERSIÓN DE REPOSICIÓN (CICLO DE VIDA ÚTIL DEL ACTIVO)

Además de la inversión inicial, el concesionario debe realizar **inversiones de reposición** a lo largo de los 25 años de concesión, con el objetivo de:

- Mantener la **disponibilidad del servicio** exigida contractualmente.
- Conservar los niveles de calidad, seguridad y confort del centro.
- Minimizar el riesgo de obsolescencia funcional y comercial de la instalación.

Se ha considerado, como hipótesis de trabajo coherente con la Guía de la ONE y la práctica sectorial, que el coste de cada reposición equivale al **25% del valor de la inversión inicial** en cada categoría de equipamiento, sin aplicar actualización por inflación en esta fase del estudio (escenario prudente y fácilmente parametrizable en el modelo económico).

Naturaleza de la reposición:

Concepto	Vida útil	Reposiciones previstas
Maquinaria fitness	7-10 años	2-3 ciclos
Maquinaria limpieza/mantenimiento	5-8 años	3 ciclos
Mobiliario general (interior y exterior)	10 años	2 ciclos
Tecnología (sonido, informática, seguridad...)	4-6 años	4-5 ciclos
Decoración y señalética	5 años	5 ciclos
Otros/imprevistos	-	-

Coste unitario de reposición por categoría:

Concepto	Inversión inicial (€)	25% reposición (€)
Maquinaria/material fitness	380.000 €	95.000 €
Maquinaria/material limpieza/mantenimiento	35.000 €	8.750 €
Mobiliario general (interior y exterior)	60.000 €	15.000 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad...)	20.000 €	5.000 €
Decoración y señalética	5.000 €	1.250 €
Otros/imprevistos	1.500 €	-

Clasificación contable de las reposiciones:

Se clasifican como inmovilizado material/intangible, igual que la inversión inicial:

- Maquinaria fitness: 213/215.
- Mobiliario: 216.
- Tecnología: 217/213.
- Software: 206.
- Señalética: 219.



1. Análisis de las inversiones previstas (según RD 1514/2007-PGC)

Calendario de reposiciones (años 1-25)

AÑOS 1 AL 16																		
CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Totales
Construcción CDM	2.426.531,11 €	2.426.531,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Maquinaria/material fitness y equipamiento deportivo	570.000,00 €	0,00 €	380.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €	570.000,00 €
Maquinaria/material limpieza y mantenimiento	52.500,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €	52.500,00 €
Mobiliario general (interior y exterior)	75.000,00 €	0,00 €	60.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75.000,00 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad....)	35.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	35.000,00 €
Decoración y señalética	8.750,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	8.750,00 €
Otros/imprevistos	6.000,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	6.000,00 €
Totales	3.173.781,11 €	2.426.531,11 €	501.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.750,00 €	0,00 €	0,00 €	103.750,00 €	5.000,00 €	17.750,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	106.500,00 €	3.173.781,11 €

AÑOS 17 AL 25											
CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Totales
Maquinaria/material fitness y equipamiento deportivo	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €
Maquinaria/material limpieza y mantenimiento	8.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €
Mobiliario general (interior y exterior)	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad....)	10.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €
Decoración y señalética	2.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	2.500,00 €
Otros/imprevistos	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €
Totales	134.250,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	17.750,00 €	5.000,00 €	103.750,00 €	0,00 €	2.750,00 €	134.250,00 €

CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión
Construcción CDM	2.426.531,11 €
Maquinaria/material fitness y equipamiento deportivo	665.000,00 €
Maquinaria/material limpieza y mantenimiento	61.250,00 €
Mobiliario general (interior y exterior)	90.000,00 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad....)	45.000,00 €
Decoración y señalética	11.250,00 €
Otros/imprevistos	9.000,00 €

Totales 3.308.031,11 €



5.3. Análisis de los costes



1. Introducción

El análisis de los costes previstos constituye uno de los elementos centrales del estudio de viabilidad económico-financiera del contrato de concesión, al determinar la capacidad del proyecto para generar un equilibrio sostenible entre los ingresos derivados de la explotación del servicio y los gastos necesarios para su correcta prestación durante toda la vigencia contractual.

De conformidad con los criterios establecidos por la **Oficina Nacional de Evaluación (ONE)**, el análisis de costes debe realizarse de forma completa, realista y coherente con la naturaleza del servicio concesionado, incorporando todos aquellos costes directamente vinculados a la puesta en marcha, explotación, mantenimiento y reposición del equipamiento, excluyendo los impuestos indirectos y evitando infravaloraciones que puedan comprometer la sostenibilidad económica del contrato.

En el caso de la IDM objeto del presente estudio, la estructura de costes está fuertemente condicionada por:

- el carácter intensivo en mano de obra del servicio,
- el elevado uso de energía y suministros,
- la necesidad de mantener elevados estándares de calidad, seguridad y disponibilidad de las instalaciones,
- y la obligación de garantizar la continuidad del servicio durante toda la concesión.

El análisis que se desarrolla a continuación permite:

- dimensionar adecuadamente los **costes de explotación recurrentes**,
- identificar los **costes fijos y variables** asociados a la demanda,
- evaluar el impacto de los **costes de mantenimiento y conservación** del activo,
- y comprobar la coherencia entre los costes previstos, los ingresos estimados y la inversión asumida por el concesionario.

Este apartado constituye, por tanto, la base para la elaboración del **escenario base económico-financiero**, el análisis de sensibilidad y la evaluación del **riesgo operacional**, elementos clave exigidos por la ONE para la validación del estudio de viabilidad.



2. Tipología de costes

A efectos del presente estudio, los costes asociados a la concesión de la IDM se clasifican atendiendo a su naturaleza económica, su comportamiento frente a la demanda y su función dentro del proceso de prestación del servicio, siguiendo la metodología recomendada por la ONE.

a) Costes de personal

Incluyen todos los costes derivados del personal necesario para la explotación del centro deportivo, tales como:

- personal de dirección y coordinación,
- personal técnico-deportivo (monitores, entrenadores, socorristas),
- personal de atención al público y administración,
- personal de mantenimiento y limpieza (propio o externalizado).

Se observa que este tipo de costes constituye habitualmente el **principal componente** del coste de explotación en instalaciones deportivas municipales, con un elevado peso de los costes fijos, si bien una parte de ellos presenta comportamiento variable en función del nivel de actividad y de la demanda.

b) Costes de suministros y consumos

Comprenden los gastos asociados al funcionamiento ordinario de la instalación, entre los que destacan:

- electricidad,
- agua,
- gas u otros combustibles,
- productos químicos para el tratamiento del agua de piscinas,
- consumibles diversos.

Estos costes presentan una relación directa con la intensidad de uso de la instalación y con la estacionalidad del servicio, especialmente en el caso de las piscinas de verano, por lo que se consideran **costes parcialmente variables**.

c) Costes de mantenimiento y conservación

Incluyen los gastos necesarios para garantizar el correcto estado de funcionamiento de las instalaciones y equipamientos:

- mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones técnicas,
- revisiones obligatorias de seguridad,
- pequeñas reparaciones y sustituciones de elementos menores,
- contratos de mantenimiento especializados (climatización, electricidad, sistemas de seguridad, etc.).
- productos de limpieza y conservación.
- conservación y mantenimiento de jardinería.



2. Tipología de costes

Estos costes son esenciales para asegurar la **disponibilidad del servicio** y evitar deterioros prematuros del activo, constituyendo un elemento clave en la transferencia del riesgo operacional al concesionario.

d) Costes generales y de estructura

Engloban los gastos necesarios para el funcionamiento administrativo y organizativo de la concesión, entre otros:

- seguros,
- gastos de gestión y administración,
- servicios profesionales externos,
- comunicaciones,
- marketing y promoción del servicio,
- otros gastos generales no imputables directamente a un servicio concreto.

Se trata mayoritariamente de **costes fijos**, imprescindibles para la correcta gestión del centro y el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

e) Costes asociados a la inversión y reposición

Incluyen:

- amortización contable de la inversión inicial,
- amortización de las inversiones de reposición,
- y, en su caso, los costes financieros derivados de la financiación de dichas inversiones.

Aunque no todos ellos suponen una salida directa de tesorería, son imprescindibles para evaluar la **rentabilidad económica real** del proyecto y comprobar si la retribución prevista permite la recuperación de la inversión en condiciones de razonabilidad, tal como exige la ONE.

f) Otros costes operativos

Se incorporan en esta categoría aquellos costes específicos del servicio que, por su naturaleza, no se incluyen en los apartados anteriores, tales como:

- cánones o tasas asociadas a la concesión,
- costes derivados del cumplimiento de obligaciones medioambientales,
- formación del personal,
- gastos vinculados a programas deportivos específicos o actividades extraordinarias.



2. Tipología de costes

Síntesis de la estructura de costes

La clasificación anterior permite distinguir claramente entre:

- **costes fijos**, necesarios para la disponibilidad del servicio,
- **costes variables**, directamente relacionados con el nivel de demanda,
- y **costes mixtos**, con componentes fijos y variables.

Esta estructura será utilizada en los apartados siguientes para cuantificar los costes anuales previstos, analizar su evolución a lo largo de la concesión y evaluar su impacto en la viabilidad económico-financiera del proyecto, conforme a los criterios establecidos por la ONE.



5.3.1. Previsión de costes



1. Costes fijos y variables

COSTES FIJOS	PREVISION INICIAL
Canon	57.002,74 €
Reparaciones y conservación (calderas, extintores, alarmas...)	20.000,00 €
Servicios profesionales independientes (análisis, triple D...)	16.000,00 €
Servicios bancarios	2.500,00 €
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	3.500,00 €
Suministros secundarios (cloro, antialgas, PH...)	30.000,00 €
I.B.I	35.232,66 €
Otros impuestos	2.000,00 €
Multas y sanciones	1.750,00 €
TOTAL	167.985,40 €

Los **costes fijos de explotación** corresponden a aquellos gastos que el concesionario debe asumir de forma recurrente para garantizar la **disponibilidad permanente del servicio**, con independencia del nivel efectivo de demanda o utilización de la instalación. Se trata de costes estructurales, necesarios para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, normativas y de calidad del servicio público concesionado.

En el presente estudio, los costes fijos considerados incluyen, entre otros, el **canon concesional**, los gastos asociados al **mantenimiento preventivo y conservación de las instalaciones técnicas** (calderas, sistemas de seguridad, alarmas, extintores, etc.), así como los **servicios profesionales independientes** necesarios para el cumplimiento de requisitos normativos y de control (análisis, auditorías, certificaciones y obligaciones derivadas del principio de “triple D”).

Asimismo, se incorporan los **costes financieros de carácter estructural** (servicios bancarios), los gastos mínimos de **publicidad, comunicación y relaciones públicas** necesarios para asegurar la visibilidad del servicio, así como los **suministros secundarios imprescindibles** para el funcionamiento de las piscinas (productos químicos como cloro, antialgas y correctores de pH), que presentan un comportamiento mayoritariamente fijo al estar vinculados a la disponibilidad del equipamiento.

Completan este bloque los **otros impuestos no indirectos**, así como una dotación prudente para **multas y sanciones**, incluida con carácter preventivo y conforme a las buenas prácticas de modelización económico-financiera recomendadas por la ONE, evitando infravalorar los costes reales del contrato.

El conjunto de estos costes fijos asciende a un importe anual de **167.985,40 €**, y constituye una parte relevante de la estructura de costes del proyecto. Su correcta estimación resulta clave para evaluar la **suficiencia de los ingresos previstos**, la **transferencia efectiva del riesgo operacional** al concesionario y la **sostenibilidad económico-financiera** del contrato de concesión a lo largo de toda su vigencia.



1. Costes fijos y variables

COSTES VARIABLES	PREVISIÓN INICIAL
Personal AÑO 2	250.692,10 €
Suministros principales (gas, electricidad, agua...)	77.612,95 €
Otros servicios (telefonía, material informático,...)	12.000,00 €
Gastos sociales (ropa de trabajo, PRL...)	3.500,00 €
TOTAL	343.805,05 €

Los **costes variables de explotación** son aquellos gastos cuyo importe está directamente vinculado al **nivel de actividad y utilización efectiva de la instalación**, evolucionando en función del volumen de usuarios/as, la intensidad de uso de los distintos servicios y la estacionalidad propia de un equipamiento deportivo con piscinas, sala fitness, actividades dirigidas y pistas de pádel.

En el presente estudio, estos costes representan una parte sustancial de la estructura económica del contrato, al estar estrechamente relacionados con la **prestación directa del servicio** y con la capacidad del concesionario para adaptar la explotación a la demanda real, constituyendo un elemento clave en la evaluación del **riesgo operacional** conforme a los criterios de la ONE.

Dentro de esta categoría se incluyen, en primer lugar, los costes de personal operativo, que recogen las retribuciones del personal directamente vinculado a la actividad diaria del centro (monitores deportivos, socorristas, personal de atención al público y apoyo operativo).

Aunque una parte de estos costes presenta un componente estructural, su dimensionamiento y evolución están condicionados por el nivel de uso de la instalación, los horarios de apertura y la programación de actividades, por lo que se consideran mayoritariamente variables o mixtos. En el modelo económico se ha tomado como referencia el **año 2 de explotación**, una vez superada la fase inicial de arranque del servicio.

Asimismo, se incorporan los **suministros principales** (electricidad, gas y agua), cuyo comportamiento es claramente dependiente de la demanda y de la intensidad de uso, especialmente en el caso de:

- el consumo energético asociado a climatización, iluminación y bombeo,
- y el consumo de agua vinculado a piscinas, duchas y vestuarios.

Estos costes presentan una marcada estacionalidad y una correlación directa con el número de usuarios/as y el tiempo de utilización de las instalaciones.

Completan este bloque los **otros servicios operativos**, como telefonía y material informático de uso corriente, así como los gastos sociales asociados al personal (ropa de trabajo, equipos de protección individual, prevención de riesgos laborales y formación obligatoria), cuyo importe se ajusta al volumen de plantilla y, por tanto, al nivel de actividad del centro.



1. Costes fijos y variables

El conjunto de los costes variables considerados asciende a un importe anual estimado de **343.805,05 €**, y su adecuada estimación resulta fundamental para:

- analizar la sensibilidad del resultado económico ante variaciones de la demanda,
- evaluar la capacidad del concesionario para absorber escenarios de menor utilización,
- y comprobar la coherencia entre los ingresos previstos y los costes directamente asociados a la prestación del servicio.

Este bloque de costes será utilizado en los apartados siguientes para la elaboración del **escenario base**, así como para el análisis de escenarios alternativos exigidos por la ONE.



2. Estimación del personal necesario

La concesión objeto de análisis comprenderá **dos fases** en cuanto a las necesidades de personal para la prestación de servicios deportivos, mantenimiento, atención al público... Por un lado, la construcción de las **piscinas y la zona de pádel** tendrá una duración estimada de **8 meses** y, en segundo lugar, el **edificio de fitness** unos **12 meses**, por lo que los diferentes perfiles profesionales se irán incorporando al proyecto a medida que la instalación vaya finalizando las diferentes fases constructivas.

De esta forma, tomando como referencia que el año 1 de la concesión, casi al completo, se dedicará al desarrollo del proyecto constructivo, será al **inicio del año 2** cuando se irán incorporando los diferentes efectivos. Algunos, casos del Director de la Instalación, técnicos de pádel, personal de control de accesos, limpieza... se incorporarán al inicio del año 2, por el contrario, otros perfiles (refuerzo de limpieza y mantenimiento, socorristas...), lo harán a partir de junio. A partir de estas premisas y, en virtud, de lo indicado en el V Convenio Colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio, se han calculado los costes estimativos de los recursos personales necesarios para los años 2, 3 y sucesivos.

Es importante indicar que para el cálculo de los costes salariales se ha tomado como referencia el siguiente horario de apertura:

- Centro Deportivo Municipal:
 - Lunes a viernes: 7 a 23 horas.
 - Sábados: 8 a 20 horas.
 - Domingos: 9 a 14 horas.
 - Total horas de apertura semanal: 97 horas.**
- Piscina de verano:
 - Apertura desde el 15 de junio a 15 de septiembre: 3 meses.
 - Lunes a domingo: 10.30 a 20 horas.
 - Total horas de apertura semanal: 66,5 horas.**



2. Estimación del personal necesario

AÑO 2-APERTURA PROGRESIVA									
Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio (actualización tablas salariales 2025)									
Grupo profesional	PUESTO	Nº jornadas	Salario Bruto Anual	Salario Bruto Mes	34,10%	Coste Mes	Meses activo	Total Unidad/Mes	Total Anual
					S.Social				
1	Director de instalación	1	23.740,75 €	1.978,40 €	674,63 €	2.653,03 €	12,00	2.653,03 €	31.836,34 €
1	Coordinador de actividades dirigidas	1	23.740,75 €	1.978,40 €	674,63 €	2.653,03 €	6,00	2.653,03 €	15.918,17 €
3	Técnico deportivo pádel+piscina	0,5	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	12,00	1.035,20 €	12.422,38 €
3	Técnico deportivo AADD	0,5	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	6,00	1.035,20 €	6.211,19 €
3	Técnico fitness	2,75	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	6,00	5.693,59 €	34.161,54 €
3	Socorrista	2,75	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	3,00	5.693,59 €	17.080,77 €
5	Control de acceso	2,75	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	12,00	5.474,61 €	65.695,28 €
5	Personal de limpieza pádel+piscina	2	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	12,00	3.981,53 €	47.778,39 €
5	Personal de limpieza fitness	1	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	6,00	1.990,77 €	11.944,60 €
5	Peón mantenimiento pádel+fitness	1,5	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	6,00	2.986,15 €	17.916,89 €
5	Peón mantenimiento fitness	1	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	6,00	1.990,77 €	11.944,60 €
TT Staff		16,75	210.661,95 €	17.555,16 €	5.986,31 €	23.541,47 €	87,00	35.187,45 €	272.910,15 €

AÑO 3 Y SUCEIVOS									
Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio (actualización tablas salariales 2025)									
Grupo profesional	PUESTO	Nº jornadas	Salario Bruto Anual	Salario Bruto Mes	34,10%	Coste Mes	Meses activo	Total Unidad/Mes	Total Anual
					S.Social				
1	Director de instalación	1	23.740,75 €	1.978,40 €	674,63 €	2.653,03 €	12,00	2.653,03 €	31.836,34 €
1	Coordinador de actividades dirigidas	1	23.740,75 €	1.978,40 €	674,63 €	2.653,03 €	12,00	2.653,03 €	31.836,34 €
3	Técnico deportivo pádel+piscina	0,75	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	12,00	1.552,80 €	18.633,57 €
3	Técnico deportivo AADD	2,15	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	12,00	4.451,35 €	53.416,23 €
3	Técnico fitness	2,75	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	12,00	5.693,59 €	68.323,09 €
3	Socorrista	2,75	18.527,04 €	1.543,92 €	526,48 €	2.070,40 €	3,00	5.693,59 €	17.080,77 €
5	Control de acceso	2,75	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	12,00	5.474,61 €	65.695,28 €
5	Personal de limpieza	2,75	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	12,00	5.474,61 €	65.695,28 €
5	Peón mantenimiento	2,75	17.814,46 €	1.484,54 €	506,23 €	1.990,77 €	12,00	5.474,61 €	65.695,28 €
TT Staff		18,65	175.033,03 €	14.586,09 €	4.973,86 €	19.559,94 €	99,00	39.121,21 €	418.212,18 €



3. Estimación de los suministros

Para la estimación de los suministros, al ser una instalación de nueva construcción y no tener datos de referencia sobre las “necesidades energéticas” de la misma se ha partido de los siguientes datos:

DATOS DE PARTIDA SEGÚN ANTEPROYECTO

Edificio servicios piscina (A1)		
<i>Superficie construida computada</i>	392	m2

Espacio piscina (A2)		
Vaso principal 25x12,5m	312,5	m2
Vaso complementario 15x8m	120	m2
Vaso chapoteo 7x6m	42	m2
<i>Superficie total lámina agua</i>	474,5	m2

Edificio fitness (B1)		
<i>Superficie construida computada</i>	1959	m2

Pistas de pádel (B2)		
<i>4 pistasx240m2</i>	960	m2

PRECIOS MEDIOS ORIENTATIVOS-Barcelona 2025

Electricidad	0,2	€/kWh
Gas	0,07	€/kWh
Agua	3,35	€/m3

HIPÓTESIS DE CONSUMO POR TIPO DE ESPACIO

Edificio de servicios de la piscina (vestuarios y servicios)		
Electricidad	90	kWh/m2*año
Gas (ACS principalmente)	80	kWh/m2*año
Agua	1	m3/m2*año

Espacio de la piscina (vaso+instalaciones asociadas)		
Electricidad	50	kWh/m2 de vaso*año
Agua (renovaciones, lavados de filtros, evaporación, reposiciones)	3	m3/m2 de vaso*año

Edificio fitness		
Electricidad	110	kWh/m2*año
Gas (ACS y algo de apoyo climatización)	30	kWh/m2*año
Agua	0,5	m3/m2*año

4 pistas de pádel cubiertas		
Electricidad	35	kWh/m2*año
Agua	0,1	m3/m2*año



3. Estimación de los suministros

COSTE ANUAL ESTIMADO POR SUMINISTROS

Edificio de servicios de la piscina 10.564,40 €

Electricidad			
Consumo típico	90	kWh/m2*año	
Superficie	392	m2	
Precio medio	0,2	€/kWh	
Coste	7.056	€	

Gas (ACS para duchas)

Consumo típico	80	kWh/m2*año	
Superficie	392	m2	
Precio medio	0,07	€/kWh	
Coste	2.195,2	€	

Agua (vestuarios)

Consumo típico	1	m3/m2*año	
Superficie	392	m2	
Precio medio	3,35	€/m3	
Coste	1.313,2	€	

Espacio piscina 9.513,73 €

Electricidad (bombas depuración, iluminación, ...)			
Consumo típico	50	kWh/m2 de vaso*año	
Superficie	474,5	m2	
Precio medio	0,2	€/kWh	
Coste	4.745	€	

Gas (no hay)

Consumo típico	0	0	
Superficie	0	€/kWh	
Precio medio	0	0	
Coste	0	€	

Agua (renovaciones, lavados filtros, evaporación...)

Consumo típico	3	m3/m2 de vaso*año	
Superficie	474,5	m2	
Precio medio	3,35	€/m3	
Coste	4.768,72	€	



3. Estimación de los suministros

Edificio fitness	50.493,23 €		
Electricidad (AC, iluminación, máquinas cardio ...)			
Consumo típico	110	kWh/m2*año	
Superficie	1959	m2	
Precio medio	0,2	€/kWh	
Coste	43.098	€	

Gas (ACS y apoyo térmico)			
Consumo típico	30	kWh/m2*año	
Superficie	1959	m2	
Precio medio	0,07	€/kWh	
Coste	4.113,9	€	

Agua (vestuarios, limpieza, salas...)			
Consumo típico	0,5	m3/m2*año	
Superficie	1959	m2	
Precio medio	3,35	€/m3	
Coste	3.281,32	€	

Pistas de pádel	7.041,60 €		
Electricidad (Iluminación y servicios auxiliares)			
Consumo típico	35	kWh/m2*año	
Superficie	960	m2	
Precio medio	0,2	€/kWh	
Coste	6.720	€	

Gas (no hay)			
Consumo típico	0	0	
Superficie	0	0	
Precio medio	0	0	
Coste	0	€	

Agua (limpieza)			
Consumo típico	0,1	m3/m2*año	
Superficie	960	m2	
Precio medio	3,35	€/m3	
Coste	321,6	€	



3. Estimación de los suministros

ESTIMACIÓN TOTAL

Zona	Importe total anual
Servicios piscina	10.564,40 €
Espacio piscina	9.513,73 €
Edificio fitness	50.493,23 €
Pádel	7.041,60 €
Total	77.612,95 €

Tipo de suministro	Importe total anual
Electricidad	61.619,00 €
Gas	6.309,10 €
Agua	9.684,85 €
Total	77.612,95 €



4. Estimación del canon concesional

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 93.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)**, las concesiones de uso privativo o de aprovechamiento especial del dominio público pueden otorgarse de forma gratuita, con contraprestación o condición, o quedar sometidas al pago de la correspondiente **tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público**.

En el ámbito de las entidades locales, esta tasa se regula en el **artículo 20.1.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL)**, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en relación con su **artículo 24**, el cual establece que, con carácter general, la cuantía de la tasa debe tomar como referencia el **valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o aprovechamiento del bien**. No obstante, cuando el otorgamiento se realice mediante procedimientos de **licitación pública**, el importe de la tasa vendrá determinado por el valor de la proposición económica sobre la que recaiga la concesión.

En coherencia con lo anterior, los **artículos 62 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales (RPEL) y 80 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL)**, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, dispone que en toda concesión sobre bienes de dominio público deberán fijarse expresamente las cláusulas que regulen su otorgamiento, entre las cuales debe figurar el **canon a satisfacer por el concesionario**, el cual tiene naturaleza jurídica de tasa.

Asimismo, los **artículos 65 del RPEL y 84 del RBEL** señala que la valoración de los bienes de dominio público deberá realizarse **como si se tratara de bienes de propiedad privada**, siendo necesario que la corporación apruebe previamente el correspondiente proyecto de concesión. En la práctica, y ante la complejidad inherente a este tipo de valoraciones, resulta habitual establecer el canon anual mediante la aplicación de un **porcentaje sobre el valor del dominio público objeto de concesión**.

Sin embargo, el TRLRHL no fija un porcentaje concreto para la determinación de dicho canon, limitándose a las referencias generales contenidas en el citado artículo 24. Dado que no existe una imposición normativa específica en el ámbito local sobre el porcentaje aplicable, resulta necesario acudir a **figuras jurídicas análogas** como referencia orientativa.

En este sentido, el **artículo 92 del RBEL** establece que, en el caso de arrendamientos de bienes patrimoniales, el usuario/a deberá satisfacer un canon no inferior al **6 % del valor de venta del bien**.

Esta referencia resulta conceptualmente adecuada como criterio orientativo, si bien su aplicación debe realizarse con cautela, garantizando el necesario equilibrio entre dos premisas fundamentales:



4. Estimación del canon concesional

1. La adecuada remuneración de los bienes de dominio público cuya utilización se concede.

A este respecto, debe dejarse constancia de que no ha sido posible efectuar una valoración concluyente del suelo objeto de concesión, al no disponer de información actualizada sobre el **valor del suelo urbanizado no edificado** en la documentación analizada del expediente. Tras la consulta realizada al Departamento de Planificación Territorial, se ha confirmado que **no existen estudios recientes** sobre el valor del terreno correspondiente a este proyecto, siendo el último informe disponible del año 2006.

2. El retorno razonable para el concesionario por la inversión y el riesgo asumido

La fijación del canon debe permitir al concesionario recuperar las inversiones realizadas y obtener una rentabilidad razonable, acorde con el riesgo operacional inherente a la concesión. Entre los factores a considerar para su determinación se incluyen, entre otros:

- los **gastos de explotación** del bien,
- la **amortización de las inversiones** realizadas por el concesionario en función de la vida útil de los activos,
- los **costes indirectos y financieros**,
- y el **beneficio empresarial razonable**, atendiendo al sector de actividad en el que se encuadra la explotación.

A la vista de todo lo anterior, y a efectos de realizar una estimación del canon con fines de análisis económico-financiero, se adoptan los siguientes **criterios de cálculo**:

- **Importe del canon**: aplicación de un **6 % sobre el valor de venta del bien**, tomando como referencia el criterio establecido en el artículo 92 del Reglamento de Bienes.
- **Duración de la concesión**: vinculada al **periodo de recuperación de la inversión**, considerando exclusivamente la **inversión en obra**, referida al presupuesto de ejecución material incrementado con el Impuesto sobre el Valor Añadido, sin incluir la inversión en equipamiento.

Este planteamiento permite disponer de una base objetiva y prudente para la estimación del canon, compatible con el marco jurídico vigente y coherente con los principios de equilibrio económico-financiero que deben regir el contrato de concesión.



4. Estimación del canon concesional

ESTIMACIÓN DEL CANON

De acuerdo con la metodología utilizada por otros ayuntamientos para el cálculo del canon de concesiones administrativas, y atendiendo al escenario de incertidumbre y a la complejidad en la obtención de la información necesaria para la elaboración del presente informe, se procede al cálculo objetivo del importe del canon, sin perjuicio de un criterio técnico más adecuado.

Por ello tomamos los valores recibidos del departamento de Proyectos de Edificación y Urbanización de este ayuntamiento en la que se determina el valor de la edificación.

Total Ajuntament (A1+A2+A3): PEM***	1.077.604,45 €
13% Despeses generals	140.088,58 €
6% Benefici industrial	64.656,27 €
TOTAL PEC	1.282.349,29 €
TOTAL PEC + 21% IVA	1.551.642,64 €

Total Operador (B1+B2+B3): PEM***	1.685.208,08 €
13% Despeses generals	219.077,05 €
6% Benefici industrial	101.112,48 €
TOTAL PEC	2.005.397,61 €
TOTAL PEC + 21% IVA	2.426.531,11 €

Total Inversió: PEM	2.762.812,52 €
13% Despeses generals	359.165,63 €
6% Benefici industrial	165.768,75 €
TOTAL PEC	3.287.746,90 €
TOTAL PEC + 21% IVA	3.978.173,75 €

Dado que para la determinación del canon resulta imprescindible conocer el **valor del suelo urbanizado no edificado**, y ante la inexistencia de una valoración específica y actualizada en la documentación disponible, así como la imposibilidad de obtener dicho valor de forma directa, se han establecido determinadas **hipótesis de valoración** con el fin de disponer de una base económica razonable para el análisis.

Según los datos de la **Sede Electrónica del Catastro**, la parcela con referencia catastral **6325901DF1762E**, en la que se desarrollará el proyecto, cuenta con una superficie de **9.764 m² de suelo urbanizado no edificado**, cuyo valor, una vez actualizado a precios de mercado, se ha estimado en **1.490.377,14 €**.

Asimismo, de acuerdo con la información facilitada por el **Departamento de Proyectos de Edificación y Urbanización**, el **valor estimado de la edificación a ejecutar** asciende a **3.978.173,75 €**, conforme al anteproyecto de referencia.

Estos valores permiten disponer de una **base objetiva de cálculo** para el análisis económico-financiero del canon.

$$V \text{ total} = VS (\text{Valor del suelo urbanizado no edificado}) + V (\text{Valor de la edificación})$$

$$V \text{ total} = 1.490.377,14 \text{ €} + 3.978.173,75 \text{ €} = 5.468.550,89 \text{ €}$$

$$6\% \text{ sobre } 5.468.550,89 \text{ €} = 328.113,05 \text{ €}$$



4. Estimación del canon concesional

VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES A REALIZAR POR EL OPERADOR PRIVADO

Se considera una aportación de **2.426.531,11 €**, estimada para un horizonte de recuperación de la inversión de **25 años**, financiada íntegramente mediante préstamo y aplicando un **tipo de interés del 7,312 %**. Bajo estas hipótesis, y mediante un sistema de amortización financiera de **cuota constante**, la **cuota anual estimada de financiación** asciende a **214.107,57 €**, importe que integra tanto la devolución del principal como los intereses generados a lo largo del período considerado.

Este cálculo se ha realizado tomando como referencia el **período completo de recuperación de la inversión (25 años)** y se incorpora al escenario base del estudio de viabilidad con el objetivo de reflejar de forma prudente y realista el impacto financiero de la inversión, en coherencia con las exigencias metodológicas de la **Oficina Nacional de Evaluación (ONE)**.

Importe canon= Canon inicial – cuota anual estimada de financiación

Importe canon= 328.113,05 € - 214.107,57 €=**114.005,48 €**

La aplicación de **114.005,48 €** como canon concesional en la cuenta de explotación a 25 años, supone la inviabilidad del proyecto, no dando como resultado positivo ninguno de los indicadores financieros de referencia (EBITDA, VAN, Cash Flow...).

Ante esta situación y, con el objetivo de trasladar el riesgo operacional al concesionario, pero, alcanzando la viabilidad económica de la concesión, se opta por una bonificación del 50% sobre la estimación inicial (114.005,48 €), dando como resultado un canon **concesional de 57.002,74 € anuales**.

REVALORIZACIÓN DEL CANON CONCESIONAL

Para el presente estudio se propone aplicar al canon un **índice de revalorización anual del 2 %**, tomando como referencia la **evolución esperada del Índice de Precios de Vivienda (IPV)** a largo plazo.

Este porcentaje responde a una hipótesis **prudente, realista y alineada con la práctica habitual** en concesiones de servicios de larga duración, y se justifica por las siguientes razones:

- Refleja la **pérdida de poder adquisitivo del dinero** a lo largo del tiempo, evitando que el valor real del canon se deteriore durante los 25 años de la concesión.
- Es coherente con las **hipótesis de actualización de los costes de explotación** consideradas en el estudio (personal, suministros, mantenimiento), lo que permite mantener un equilibrio económico consistente.



4. Estimación del canon concesional

- Se sitúa dentro de los rangos medios de inflación estructural utilizados en estudios de viabilidad a largo plazo, sin introducir hipótesis inflacionistas ni excesivamente conservadoras.
- Es compatible con el principio de **sostenibilidad económico-financiera** exigido por la ONE, al no comprometer la viabilidad del contrato ni neutralizar el riesgo operacional.

En consecuencia, el canon inicial fijado en **57.002,74 €** se revaloriza anualmente en un **2 %**, manteniendo constante su valor real a lo largo de los **25 años de duración de la concesión**.



5.3.2. Evolución de los costes de la concesión



1. Introducción

La evolución de los costes a lo largo de la vigencia de la concesión constituye un elemento esencial del análisis de viabilidad económico-financiera, al incidir directamente en la sostenibilidad del contrato y en la capacidad del concesionario para asumir el riesgo operacional durante todo el periodo concesional, conforme a los criterios establecidos por la **Oficina Nacional de Evaluación (ONE)**.

De acuerdo con la Guía de la ONE, el estudio de viabilidad debe contemplar no solo los **costes iniciales de explotación**, sino también una previsión razonable de su **evolución temporal**, incorporando los factores económicos que afectan de manera estructural al funcionamiento de la instalación, tales como la inflación, la evolución de los costes laborales y la variación de los precios de los suministros y servicios necesarios para la prestación del servicio.

En el presente estudio, la metodología adoptada parte de una **estimación detallada de los costes iniciales**, diferenciando claramente entre:

- **costes de personal,**
- **costes fijos de explotación,**
- **y costes variables de operación,**

tal y como se refleja en la tabla de evolución de costes incluida en este apartado. Esta estructura permite identificar con claridad el peso de cada bloque de gasto y analizar su comportamiento a lo largo del tiempo.

A partir de dicha base inicial, se ha previsto una **revalorización anual del 2 % de los costes de explotación a partir del tercer año de la concesión**, manteniéndose constantes los importes durante los dos primeros ejercicios. Esta hipótesis responde a un criterio prudente y realista, alineado con la práctica habitual en estudios de viabilidad y plenamente coherente con los principios de la ONE.

La revalorización aplicada se fundamenta en los siguientes factores:

- **Actualización conforme al incremento de los costes de mantenimiento**, que afecta de manera general a los costes de bienes y servicios necesarios para la explotación.
- **Evolución del convenio colectivo sectorial de aplicación**, especialmente relevante en un servicio intensivo en mano de obra como es una instalación deportiva municipal, donde el coste de personal representa una parte significativa del gasto total.
- **Incremento de los precios de los suministros principales y secundarios** (electricidad, gas, agua y productos químicos), cuyos costes presentan históricamente una tendencia creciente a medio y largo plazo.



1. Introducción

La decisión de aplicar la revalorización a partir del tercer año permite, además, distinguir dos fases claramente diferenciadas dentro de la concesión:

- una **fase inicial de arranque y estabilización**, en la que los costes se mantienen constantes con el objetivo de facilitar la consolidación del servicio y la captación de demanda,
- y una **fase de explotación en régimen ordinario**, en la que los costes evolucionan de acuerdo con las dinámicas económicas estructurales del sector.

Tal y como se observa en la tabla de evolución de costes, este planteamiento genera una progresión gradual y sostenida del gasto total (personal, gastos de explotación y costes operativos), evitando saltos bruscos y permitiendo una correcta modelización de los **flujos de caja** a lo largo de toda la concesión.

Desde el punto de vista de la evaluación por parte de la ONE, esta metodología resulta adecuada para:

- evitar la infraestimación de los costes futuros,
- reflejar de forma realista el riesgo de coste asumido por el concesionario,
- analizar la suficiencia de los ingresos frente a escenarios de incremento de gastos,
- y garantizar que el equilibrio económico-financiero del contrato se basa en hipótesis prudentes y verificables.

La evolución de los costes así definida se incorpora directamente al **escenario base económico-financiero**, constituyendo un elemento determinante en el cálculo del **Valor Actual Neto (VAN)**, la **Tasa Interna de Retorno (TIR)** y en los análisis de sensibilidad del proyecto.



2. Evolución de los costes (año 1 al 25)

CDM GAVÁ	TOTAL	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
Director de instalación	903.311 €	37.301 €	- €	31.836 €	32.473 €	33.123 €	33.785 €	34.461 €	38.047 €	38.808 €	39.584 €	40.376 €	41.184 €	42.007 €	38.047,37 €	38.808,32 €	39.584,49 €	40.376,18 €	41.183,70 €
Coordinador de actividades dirigidas	952.603 €	39.584 €	- €	15.918 €	32.473 €	33.123 €	33.785 €	34.461 €	38.047 €	38.808 €	39.584 €	40.376 €	41.184 €	42.007 €	46.379,54 €	47.307,13 €	48.253,27 €	49.218,33 €	50.202,70 €
Téc.Deportivo pádel+piscina	560.657 €	23.169 €	- €	12.422 €	19.006 €	19.386 €	19.774 €	20.170 €	22.269 €	22.714 €	23.169 €	23.632 €	24.105 €	24.587 €	27.146 €	27.689 €	28.242 €	28.807 €	29.383 €
Téc.Deportivo AADD	1.577.816 €	66.416 €	- €	6.211 €	54.485 €	55.574 €	56.686 €	57.819 €	63.837 €	65.114 €	66.416 €	67.745 €	69.100 €	70.482 €	77.817 €	79.374 €	80.961 €	82.580 €	84.232 €
Téc.Deportivo fitness	2.004.938 €	83.285 €	- €	34.162 €	68.323 €	69.690 €	71.083 €	72.505 €	80.051 €	81.652 €	83.285 €	84.951 €	86.650 €	88.383 €	97.582 €	99.534 €	101.525 €	103.555 €	105.626 €
Socorrista	519.629 €	21.238 €	- €	17.081 €	17.422 €	17.771 €	18.126 €	18.489 €	20.413 €	20.821 €	21.238 €	21.663 €	22.096 €	22.538 €	24.883 €	25.381 €	25.889 €	26.407 €	26.935 €
Control de acceso	1.998.573 €	81.684 €	- €	65.695 €	67.009 €	68.349 €	69.716 €	71.111 €	78.512 €	80.082 €	81.684 €	83.318 €	84.984 €	86.684 €	95.706 €	97.620 €	99.572 €	101.564 €	103.595 €
Personal de limpieza	1.992.600 €	81.684 €	- €	59.723 €	67.009 €	68.349 €	69.716 €	71.111 €	78.512 €	80.082 €	81.684 €	83.318 €	84.984 €	86.684 €	95.706 €	97.620 €	99.572 €	101.564 €	103.595 €
Peón de mantenimiento	1.962.739 €	81.684 €	- €	29.861 €	67.009 €	68.349 €	69.716 €	71.111 €	78.512 €	80.082 €	81.684 €	83.318 €	84.984 €	86.684 €	95.705,62 €	97.619,73 €	99.572,13 €	101.563,57 €	103.594,84 €
PERSONAL DE LA INSTALACIÓN	12.493.757 €	518.329 €	20.891 €	272.910 €	425.210 €	433.714 €	442.388 €	451.236 €	498.201 €	508.165 €	518.329 €	528.695 €	539.269 €	550.054 €	598.972 €	610.952 €	623.171 €	635.634 €	648.347 €
GASTOS RRHH	7.065.188 €	478.855 €	20.891 €	272.910 €	425.210 €	433.714 €	442.388 €	451.236 €	498.201 €	508.165 €	518.329 €	528.695 €	539.269 €	550.054 €	598.972 €	610.952 €	623.171 €	635.634 €	648.347 €
Canon	1.734.130 €	70.876 €	- €	57.003 €	58.143 €	59.306 €	60.492 €	61.702 €	68.124 €	69.486 €	70.876 €	72.293 €	73.739 €	75.214 €	83.042 €	84.703 €	86.397 €	88.125 €	89.888 €
Reparaciones y conservación (calderas, extintores, alarmas)	608.437 €	24.867 €	- €	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €	23.902 €	24.380 €	24.867 €	25.365 €	25.872 €	26.390 €	29.136 €	29.719 €	30.313 €	30.920 €	31.538 €
Servicios profesionales independientes (análisis, triple D)	486.750 €	19.894 €	- €	16.000 €	16.320 €	16.646 €	16.979 €	17.319 €	19.121 €	19.504 €	19.894 €	20.292 €	20.698 €	21.112 €	23.309 €	23.775 €	24.251 €	24.736 €	25.230 €
Servicios bancarios	76.055 €	3.108 €	- €	2.500 €	2.550 €	2.601 €	2.653 €	2.706 €	3.047 €	3.108 €	3.171 €	3.234 €	3.299 €	3.371 €	3.642 €	3.715 €	3.789 €	3.865 €	3.942 €
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	106.477 €	4.352 €	- €	3.500 €	3.570 €	3.641 €	3.714 €	3.789 €	4.183 €	4.266 €	4.352 €	4.439 €	4.528 €	4.618 €	5.099 €	5.201 €	5.305 €	5.411 €	5.519 €
Suministros principales (gas, electricidad, agua...)	2.361.130 €	96.502 €	- €	77.613 €	79.165 €	80.749 €	82.363 €	84.011 €	92.755 €	94.610 €	96.502 €	98.432 €	100.401 €	102.409 €	113.067 €	115.329 €	117.635 €	119.988 €	122.388 €
Suministros secundarios (cloro, antialgas, PH...)	912.656 €	37.301 €	- €	30.000 €	30.600 €	31.212 €	31.836 €	32.473 €	35.853 €	36.570 €	37.301 €	38.047 €	38.808 €	39.584 €	43.704 €	44.578 €	45.470 €	46.379 €	47.307 €
Otros servicios (telefonía, material informático, desplazamientos)	365.062 €	14.920 €	- €	12.000 €	12.240 €	12.485 €	12.734 €	12.989 €	14.341 €	14.628 €	14.920 €	15.219 €	15.523 €	15.834 €	17.482 €	17.831 €	18.188 €	18.552 €	18.923 €
IBI	1.071.843 €	43.807 €	- €	35.233 €	35.937 €	36.656 €	37.389 €	38.137 €	42.106 €	42.948 €	43.807 €	44.684 €	45.577 €	46.489 €	51.327 €	52.354 €	53.401 €	54.469 €	55.558 €
Otros impuestos	60.844 €	2.487 €	- €	2.000 €	2.040 €	2.081 €	2.122 €	2.165 €	2.438 €	2.487 €	2.536 €	2.587 €	2.639 €	2.692 €	2.914 €	2.972 €	3.031 €	3.092 €	3.154 €
Gastos sociales (ropa de trabajo, PRL...)	106.477 €	4.352 €	- €	3.500 €	3.570 €	3.641 €	3.714 €	3.789 €	4.183 €	4.266 €	4.352 €	4.439 €	4.528 €	4.618 €	5.099 €	5.201 €	5.305 €	5.411 €	5.519 €
Gastos financieros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Multas y sanciones	53.238 €	2.176 €	- €	1.750 €	1.785 €	1.821 €	1.857 €	1.894 €	2.091 €	2.133 €	2.176 €	2.219 €	2.264 €	2.309 €	2.549 €	2.600 €	2.652 €	2.705 €	2.760 €
GASTOS OPERACIÓN	7.943.098 €	324.643 €	- €	261.098 €	266.320 €	271.647 €	277.080 €	282.621 €	312.037 €	318.277 €	324.643 €	331.136 €	337.759 €	344.514 €	380.371 €	387.978 €	395.738 €	403.653 €	411.726 €
TOTAL GASTOS (Opex + RRHH)	20.436.855 €	842.972 €	20.891 €	534.008 €	691.530 €	705.361 €	719.468 €	733.857 €	810.238 €	826.443 €	842.972 €	859.831 €	877.028 €	894.568 €	979.343 €	998.930 €	1.018.909 €	1.039.287 €	1.060.073 €



5.4. Duración de la concesión y tasa de descuento a aplicar



5.4.1. Tasa de descuento a aplicar



1. Justificación

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 29 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP)**, su **apartado 6** establece que, cuando la concesión de obras o de servicios tenga una duración superior a cinco años, el plazo máximo de la misma **no podrá exceder del período que se considere razonablemente necesario** para que el concesionario pueda **recuperar las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios**, junto con la obtención de un **rendimiento adecuado sobre el capital invertido**, teniendo en cuenta, además, las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. A estos efectos, el precepto precisa que deberán considerarse tanto las **inversiones iniciales** como aquellas **realizadas a lo largo de la vida de la concesión**.

Por su parte, el **apartado 9 del citado artículo 29** señala expresamente que el **período de recuperación de la inversión** al que se refieren los apartados 4 y 6 deberá calcularse conforme a lo previsto en el **Real Decreto** al que remiten los artículos 4 y 5 de la **Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española**.

En desarrollo de dicha previsión legal, el **artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero**, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, establece los criterios y la metodología aplicables para la determinación del período de recuperación de la inversión, proporcionando el marco técnico necesario para evaluar la razonabilidad de la duración de las concesiones desde una perspectiva económico-financiera.

"1. Se considera periodo de recuperación de la inversión del contrato aquel en que previsiblemente se puedan recuperar las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios/as, en su caso, y se permita al contratista obtener un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación. La determinación del periodo de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán hacerse sobre la base de predicciones razonables y, siempre que sea posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

2. Se define el periodo de recuperación de la inversión del contrato como el valor mínimo de n para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato:

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



1. Justificación

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/as como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión ni de financiación. El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluidos aquellos que gravan 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 inmovilizados 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 hacer 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 deben analizarse 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 hará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen el FCt.

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 este rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.



1. Justificación

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

5-Diciembre-2025 08:21:46

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)						Datos semanales		Datos diarios						
	2023	2024	2025	Jul 25	Ago 25	Sep 25	Oct 25	Nov 25	Dic 25	Semana del 21-Nov-25	Semana del 28-Nov-25	26-Nov-25	27-Nov-25	28-Nov-25	1-Dic-25	2-Dic-25	3-Dic-25	4-Dic-25
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	3,26	2,18	2,00	1,89	1,95	1,96	1,98	1,98	2,00	1,98	1,97	1,99	1,91	---	---	---	2,01	1,99
Rentabilidad bonos a 3 años	2,77	2,30	2,29	2,18	2,22	2,23	2,18	2,22	2,29	2,24	2,23	2,23	2,31	2,21	2,32	2,23	2,31	2,31
Rentabilidad bonos a 5 años	2,78	2,46	2,57	2,60	2,65	2,67	2,48	2,63	2,67	2,54	2,52	2,51	2,47	2,52	2,53	2,54	2,58	2,62
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,14	2,89	3,20	3,24	3,26	3,27	3,15	3,18	3,20	3,20	3,18	3,18	3,16	3,17	3,16	3,22	3,22	3,22
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	13,88	8,54	7,05	6,04	5,99	6,34	5,95	4,87	4,13	4,67	4,35	4,42	4,28	4,13	4,25	4,09	4,07	4,12
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,62	3,23	3,59	3,66	3,73	3,73	3,61	3,61	3,59	3,62	3,61	3,63	3,59	3,59	3,59	3,56	3,63	3,59
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	4,02	3,79	4,01	4,08	4,10	4,15	4,00	4,02	4,05	4,04	4,05	4,04	4,01	4,01	4,02	4,04	4,07	4,06
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
España	0,98	0,68	0,48	0,62	0,58	0,57	0,53	0,50	0,48	0,50	0,49	0,48	0,49	0,48	0,47	0,47	0,47	0,48
Reino Unido	1,71	2,26	1,72	1,96	1,93	1,97	1,93	1,80	1,72	1,86	1,80	1,81	1,78	1,76	1,75	1,74	1,71	1,67
Estados Unidos	1,97	2,20	1,39	1,61	1,61	1,45	1,45	1,45	1,39	1,45	1,38	1,35	1,35	1,45	1,43	1,35	1,39	---
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,13	2,20	2,75	2,65	2,71	2,72	2,63	2,68	2,75	2,70	2,68	2,68	2,68	2,68	2,72	2,77	2,74	2,77
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
12 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
10 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Tasa de descuento desindexación		%
Julio 2025		3,24
Agosto 2025		3,26
Septiembre 2025		3,27
Octubre 2025		3,15
Noviembre 2025		3,18
Diciembre 2025		3,2
Promedio		3,21666667
+200 puntos básicos	b=	5,21666667
Tasa de descuento		5,21666667



5.4.2. Periodo de recuperación de la inversión



1. Recuperación de la inversión a 25 años

		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
(a)	TOTAL INGRESOS	1.551.642,64 €	470.120,24 €	674.757,90 €	720.759,42 €	746.424,80 €	775.239,41 €	805.177,63 €	807.066,00 €	838.061,59 €	870.408,85 €
(b)	TOTAL COSTES	20.891,01 €	534.008,50 €	691.530,28 €	705.360,88 €	719.468,10 €	733.857,46 €	748.534,61 €	763.505,30 €	778.775,41 €	794.350,92 €
(c)	AMORTIZACIONES	2.426.531,11 €	501.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.750,00 €	0,00 €	0,00 €	103.750,00 €	5.000,00 €
(d)= (a)-(b)-(c)	EBIT	-895.779,48 €	-565.388,26 €	-16.772,38 €	15.398,54 €	26.956,70 €	33.631,95 €	56.643,02 €	43.560,70 €	-44.463,82 €	71.057,93 €

CASH FLOW		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
(d)	EBIT	-895.779,48 €	-565.388,26 €	-16.772,38 €	15.398,54 €	26.956,70 €	33.631,95 €	56.643,02 €	43.560,70 €	-44.463,82 €	71.057,93 €
(e)	AMORTIZACIONES	2.426.531,11 €	501.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.750,00 €	0,00 €	0,00 €	103.750,00 €	5.000,00 €
(f)	(-) INVERSIÓN	-2.426.531,11 €	-501.500,00 €				-7.750,00 €			-103.750,00 €	-5.000,00 €
(g)=(d)+(e)+(f)	FLUJOS DE CAJA	-895.779,48 €	-565.388,26 €	-16.772,38 €	15.398,54 €	26.956,70 €	33.631,95 €	56.643,02 €	43.560,70 €	-44.463,82 €	71.057,93 €

PAY-BACK		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
(h)=(g)/(1+d)t	FLUJOS CAJA DESCONTADOS	-851.339,55 €	-510.681,58 €	-14.397,92 €	12.562,79 €	20.901,40 €	24.783,48 €	39.669,64 €	28.994,02 €	-28.126,91 €	42.719,84 €
(h)t+(h)t-1	FLUJOS CAJA ACUMULADOS	-851.339,55 €	-1.362.021,13 €	-1.376.419,06 €	-1.363.856,26 €	-1.342.954,87 €	-1.318.171,39 €	-1.278.501,74 €	-1.249.507,72 €	-1.277.634,64 €	-1.234.914,80 €

		AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
(a)	TOTAL INGRESOS	904.017,32 €	938.936,59 €	975.218,18 €	1.012.915,67 €	1.052.084,76 €	1.092.783,35 €	1.135.071,63 €	1.179.012,18 €	1.224.670,06 €	1.272.112,90 €
(b)	TOTAL COSTES	810.237,94 €	826.442,70 €	842.971,55 €	859.830,98 €	877.027,60 €	894.568,15 €	912.459,52 €	924.305,58 €	942.045,66 €	960.140,55 €
(c)	AMORTIZACIONES	17.750,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	106.500,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €
(d)= (a)-(b)-(c)	EBIT	76.029,39 €	112.493,89 €	132.246,63 €	148.084,69 €	175.057,16 €	91.715,20 €	222.612,12 €	249.706,60 €	282.624,40 €	311.972,35 €

CASH FLOW		AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
(d)	EBIT	76.029,39 €	112.493,89 €	132.246,63 €	148.084,69 €	175.057,16 €	91.715,20 €	222.612,12 €	249.706,60 €	282.624,40 €	311.972,35 €
(e)	AMORTIZACIONES	17.750,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	106.500,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €
(f)	(-) INVERSIÓN	-17.750,00 €			-5.000,00 €		-106.500,00 €		-5.000,00 €		
(g)=(d)+(e)+(f)	FLUJOS DE CAJA	76.029,39 €	112.493,89 €	132.246,63 €	148.084,69 €	175.057,16 €	91.715,20 €	222.612,12 €	249.706,60 €	282.624,40 €	311.972,35 €

PAY-BACK		AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
(h)=(g)/(1+d)t	FLUJOS CAJA DESCONTADOS	43.441,04 €	61.087,08 €	68.250,64 €	72.633,00 €	81.602,87 €	40.632,03 €	93.729,81 €	99.921,90 €	107.483,55 €	112.758,72 €
(h)t+(h)t-1	FLUJOS CAJA ACUMULADOS	-1.191.473,76 €	-1.130.386,68 €	-1.062.136,04 €	-989.503,04 €	-907.900,18 €	-867.268,14 €	-773.538,33 €	-673.616,44 €	-566.132,89 €	-453.374,16 €

		AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
(a)	TOTAL INGRESOS	1.319.026,00 €	1.370.156,11 €	1.423.286,70 €	1.477.636,18 €	1.534.094,99 €
(b)	TOTAL COSTES	979.343,36 €	998.930,23 €	1.018.908,83 €	1.039.287,01 €	1.060.072,75 €
(c)	AMORTIZACIONES	17.750,00 €	5.000,00 €	103.750,00 €	0,00 €	2.750,00 €
(d)= (a)-(b)-(c)	EBIT	321.932,64 €	366.225,88 €	300.627,86 €	438.349,17 €	471.272,24 €

CASH FLOW		AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
(d)	EBIT	321.932,64 €	366.225,88 €	300.627,86 €	438.349,17 €	471.272,24 €
(e)	AMORTIZACIONES	17.750,00 €	5.000,00 €	103.750,00 €	0,00 €	2.750,00 €
(f)	(-) INVERSIÓN	-17.750,00 €	-5.000,00 €	-103.750,00 €	-2.750,00 €	
(g)=(d)+(e)+(f)	FLUJOS DE CAJA	321.932,64 €	366.225,88 €	300.627,86 €	435.599,17 €	474.022,24 €

PAY-BACK		AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
(h)=(g)/(1+d)t	FLUJOS CAJA DESCONTADOS	110.586,16 €	119.560,16 €	93.275,67 €	128.448,17 €	132.843,80 €
(h)t+(h)t-1	FLUJOS CAJA ACUMULADOS	-342.788,01 €	-223.227,85 €	-129.952,17 €	-1.504,01 €	131.339,79 €



6. Escenario base



6.1. Hipótesis del Escenario Base



1. Introducción

El **escenario base** constituye el marco de referencia fundamental del presente estudio de viabilidad económico-financiera, al integrar de forma coherente y sistemática el conjunto de hipótesis que permiten evaluar la sostenibilidad del contrato de concesión y la razonabilidad de la rentabilidad asociada, conforme a los criterios establecidos por la **Oficina Nacional de Evaluación (ONE)** y la **Ley de Contratos del Sector Público**.

De acuerdo con la Guía de la ONE, el escenario base debe construirse a partir de hipótesis **realistas, prudentes y verificables**, evitando planteamientos optimistas que puedan distorsionar la valoración del riesgo operacional y comprometer el equilibrio económico del contrato a lo largo de su vigencia. En este sentido, el escenario base no representa el resultado más favorable posible, sino el **escenario más probable** atendiendo a las condiciones del mercado, a la naturaleza del servicio y a la información disponible en el momento de elaboración del estudio.

En el presente estudio, el escenario base se define para una **duración de la concesión de 25 años**, período considerado adecuado y coherente con:

- la magnitud de las inversiones iniciales y de reposición asumidas por el concesionario,
- la vida útil económica de los activos principales,
- y la necesidad de garantizar la recuperación de la inversión y una rentabilidad razonable sin trasladar incrementos excesivos a las tarifas del usuario/a.

El escenario integra de manera conjunta:

- la **estimación de la demanda esperada y su evolución a lo largo del tiempo**, basada en el análisis de la demanda actual, potencial y futura,
- la **estructura tarifaria aplicada** a los distintos servicios, conforme a criterios de accesibilidad y sostenibilidad social,
- la **estimación de todos los ingresos previstos**, tanto tarifarios como complementarios,
- las **inversiones a realizar durante la concesión**, incluyendo inversión inicial y reposiciones,
- la **amortización de dichas inversiones** conforme a su vida útil económica,
- la **tasa de descuento aplicada**, utilizada para el cálculo de los flujos de caja descontados y la evaluación del VAN y la TIR,
- y la **evolución de los costes de explotación**, incorporando la actualización prevista en función de la evolución del convenio sectorial, los precios de los suministros y/o mantenimiento.



1. Introducción

La combinación de estas hipótesis permite modelizar los flujos de caja del proyecto de forma consistente a lo largo de toda la concesión, facilitando el análisis de la capacidad del contrato para:

- cubrir los costes de explotación,
- absorber la evolución de los gastos a lo largo del tiempo,
- recuperar la inversión inicial y de reposición,
- y generar una rentabilidad compatible con el riesgo asumido por el concesionario.

El escenario base así definido constituye el punto de partida para la elaboración del **análisis económico-financiero**, el cálculo de los indicadores de viabilidad (VAN, TIR y periodo de recuperación) y la posterior realización de los **análisis de sensibilidad y escenarios alternativos** exigidos por la ONE para valorar la robustez del proyecto frente a variaciones en las principales variables económicas.



2. Hipótesis

DURACIÓN PREVISTA DE LA CONCESIÓN

El contrato de concesión de obras que se propone en el estudio de viabilidad económico-financiera tendrá una duración prevista de **25 años, sin prórrogas.**

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA ESPERADA Y SU EVOLUCIÓN

Año	Crecimiento	Contratos estimados
Año 1-2	Base	1.137
Año 5-6	10% anual	1.390-1.417
Año 10-11	5% anual	1.459-1.488
Año 15-16	5% anual	1.611-1.643
Año 20-21	5% anual	1.778-1.814
Año 24-25	5% anual	1.925-1.964

Servicio	Tendencia	Proyección
Fitness	Crecimiento estable (1,5-2%)	Principal motor de contratos
Pádel	Crecimiento inicial fuerte	Aumento del 2% anual en primeros 10 años
Actividades dirigidas	Estable con ligera tendencia positiva	Crecimiento del 1,5-2% anual
Piscina de verano	Estacional, estable	Incrementos del 1% anual

TARIFAS APLICADAS Y/O PRECIOS DE LOS SERVICIOS OFRECIDOS CON LA CONCESIÓN Y SU EVOLUCIÓN DURANTE LA CONCESIÓN

En las siguientes tablas se reflejan las tarifas que se aplican en el estudio de viabilidad relativas a los diferentes servicios que se prestarán en las instalaciones objeto de concesión. Se estima que estos precios se aumenten un 2% anual a partir del 3º año de apertura de la IDM.

ACCESOS PUNTUALES PISCINA	PVP
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. 1 ENTRADA	0,00 €
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. 10 ENTRADAS	0,00 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 17 AÑOS. 1 ENTRADA	4,48 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 17 AÑOS. 10 ENTRADAS	35,84 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	5,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	44,80 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	33,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA DESEMPLEADOS	4,20 €
PISCINA. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS DESEMPLEADOS	33,60 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	4,20 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	33,60 €
PISCINA. ENTRADA GRUPOS	4,16 €
TICKET MEDIO	23,65 €

ACCESOS PUNTUALES FITNESS	PVP
FITNESS. ADULTOS DE 15 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	5,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 15 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	44,80 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	33,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	33,60 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 1 ENTRADA DESEMPLEADOS	4,20 €
FITNESS. ADULTOS DE 18 A 64 AÑOS. 10 ENTRADAS DESEMPLEADOS	33,60 €
FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. 1 ENTRADA GENERAL	4,87 €
FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. 10 ENTRADAS GENERAL	38,96 €
TICKET MEDIO	22,08 €



2. Hipótesis

ABONADOS PISCINA	PVP
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. MENSUAL GENERAL	0,00 €
PISCINA. PEQUEÑOS DE 0 A 5 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	0,00 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. MENSUAL GENERAL	36,34 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	84,75 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	27,26 €
PISCINA. INFANTIL DE 6 A 14 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	63,56 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL GENERAL	42,11 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	92,12 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	69,09 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	69,09 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	69,09 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	31,58 €
PISCINA. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. TEMPORADA DESEMPLEADOS	69,09 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL GENERAL	48,43 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	105,94 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA PERSONA CON DISCAPACIDAD	79,46 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	79,46 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	79,46 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	36,32 €
PISCINA. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. TEMPORADA DESEMPLEADOS	79,46 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. MENSUAL GENERAL	36,32 €
PISCINA. MAYORES DE 65 AÑOS. TEMPORADA GENERAL	79,46 €
PISCINA. FAMILIAR. MENSUAL GENERAL	84,23 €
PISCINA. FAMILIAR TEMPORADA GENERAL	184,24 €
TICKET MEDIO	68,77 €

MATRICULA ABONADOS PISCINA Y FITNESS	PVP
JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS	44,70 €
ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS	44,70 €
MAYORES DE 65 AÑOS	44,70 €
TICKET MEDIO	35,31 €

ABONADOS PISCINA Y FITNESS	PVP
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL GENERAL	38,74 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. JÓVENES DE 15 A 29 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	29,06 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL GENERAL	49,52 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL PERSONA CON DISCAPACIDAD	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL FAMILIA NUMEROSA O MONOPARENTAL	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL ACOMPAÑANTE PERSONA CON DISCAPACIDAD	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. ADULTOS DE 30 A 64 AÑOS. MENSUAL DESEMPLEADOS	37,14 €
PISCINA Y FITNESS. MAYORES DE 65 AÑOS. MENSUAL GENERAL	43,06 €
TICKET MEDIO	33,08 €

PÁDEL-ALQUILER	PVP
ALQUILER PISTA 1H. PERSONAS ABONADAS	19,65 €
ALQUILER PISTA 1H. PERSONAS NO ABONADAS	21,62 €
ALQUILER PISTA 1H CON LUZ. PERSONAS ABONADAS	22,60 €
ALQUILER PISTA 1H CON LUZ. PERSONAS NO ABONADAS	24,86 €
TICKET MEDIO	17,14 €

PÁDEL-CURSOS MENSUALES	PVP
INFANTIL MENSUAL. PERSONAS ABONADAS	36,36 €
INFANTIL MENSUAL. PERSONAS NO ABONADAS	40,00 €
ADULTO MENSUAL. PERSONAS ABONADAS	40,00 €
ADULTO MENSUAL. PERSONAS NO ABONADAS	44,00 €
TICKET MEDIO	30,46 €

PÁDEL-CURSOS TRIMESTRALES	PVP
INFANTIL TRIMESTRAL. PERSONAS ABONADAS	99,17 €
INFANTIL TRIMESTRAL. PERSONAS NO ABONADAS	109,09 €
ADULTO TRIMESTRAL. PERSONAS ABONADAS	109,09 €
ADULTO TRIMESTRAL. PERSONAS NO ABONADAS	120,00 €
TICKET MEDIO	83,09 €



2. Hipótesis

ESTIMACIÓN DE LOS TODOS LOS INGRESOS PREVISTOS DE LA CONCESIÓN Y SU EVOLUCIÓN

TIPOLOGIA DE INGRESOS	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	AÑO 25	%
MATRICULA ABONADOS PISCINA Y FITNESS	139.799,93 €	0,00 €	40.141,69 €	8.028,34 €	6.878,68 €	5.004,93 €	2.900,96 €	3.536,25 €	4.310,67 €	5.254,68 €	0,5%
ABONADOS PISCINA Y FITNESS	15.744.816,63 €	0,00 €	188.014,67 €	421.152,85 €	459.646,23 €	478.215,93 €	554.366,94 €	675.770,20 €	823.760,11 €	1.004.158,98 €	60,2%
ABONADOS PISCINA	3.143.163,40 €	0,00 €	92.839,87 €	93.768,27 €	96.600,07 €	99.517,39 €	115.479,99 €	134.002,98 €	155.497,06 €	180.438,79 €	12,0%
ACCESOS PUNTUALES PISCINA	1.009.072,75 €	0,00 €	29.805,06 €	30.103,11 €	31.012,23 €	31.948,80 €	37.073,38 €	43.019,96 €	49.920,36 €	57.927,58 €	3,9%
ACCESOS PUNTUALES FITNESS	750.229,78 €	0,00 €	19.873,52 €	20.270,99 €	21.089,93 €	21.941,97 €	26.747,14 €	32.604,61 €	39.744,84 €	43.881,51 €	2,9%
PÁDEL ALQUILER	2.476.644,79 €	0,00 €	64.272,92 €	65.558,38 €	68.206,94 €	70.962,50 €	86.502,89 €	105.446,54 €	128.538,74 €	156.688,01 €	9,5%
PÁDEL CURSOS MENSUALES	586.938,16 €	0,00 €	15.231,99 €	15.536,63 €	16.164,31 €	16.817,35 €	20.500,25 €	24.989,69 €	30.462,30 €	37.133,37 €	2,2%
PÁDEL CURSOS TRIMESTRALES	768.373,01 €	0,00 €	19.940,52 €	20.339,33 €	21.161,04 €	22.015,94 €	26.837,31 €	32.714,53 €	39.878,83 €	48.612,07 €	2,9%
APORTACIÓN MUNICIPAL	1.551.642,64 €	1.551.642,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5,9%
TOTAL INGRESOS	26.170.681,09 €	1.551.642,64 €	470.120,24 €	674.757,90 €	720.759,42 €	746.424,80 €	870.408,85 €	1.052.084,76 €	1.272.112,90 €	1.534.094,99 €	100,00%

INVERSIONES A REALIZAR DURANTE LA CONCESIÓN, DETERMINANDO EL MOMENTO EN EL QUE SE EJECUTARÁN

AÑOS 1 AL 16

CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Totales
Construcción CDM	2.426.531,11 €	2.426.531,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Maquinaria/material fitness y equipamiento deportivo	570.000,00 €	0,00 €	380.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €	570.000,00 €
Maquinaria/material limpieza y mantenimiento	52.500,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €	52.500,00 €
Mobiliario general (interior y exterior)	75.000,00 €	0,00 €	60.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75.000,00 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad....)	35.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	35.000,00 €
Decoración y señalética	8.750,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	8.750,00 €
Otros/imprevistos	6.000,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	6.000,00 €
Totales	3.173.781,11 €	2.426.531,11 €	501.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.750,00 €	0,00 €	0,00 €	103.750,00 €	5.000,00 €	17.750,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	106.500,00 €	3.173.781,11 €

AÑOS 17 AL 25

CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Totales
Maquinaria/material fitness y equipamiento deportivo	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	95.000,00 €
Maquinaria/material limpieza y mantenimiento	8.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €	0,00 €	0,00 €	8.750,00 €
Mobiliario general (interior y exterior)	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad....)	10.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €
Decoración y señalética	2.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.250,00 €	2.500,00 €
Otros/imprevistos	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €
Totales	134.250,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	17.750,00 €	5.000,00 €	103.750,00 €	0,00 €	2.750,00 €	134.250,00 €

CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión
Construcción CDM	2.426.531,11 €
Maquinaria/material fitness y equipamiento deportivo	665.000,00 €
Maquinaria/material limpieza y mantenimiento	61.250,00 €
Mobiliario general (interior y exterior)	90.000,00 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad....)	45.000,00 €
Decoración y señalética	11.250,00 €
Otros/imprevistos	9.000,00 €

Totales **3.308.031,11 €**



2. Hipótesis

AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES

Partida de inversión	Inversión total	Vida útil	Amortización anual	Amortización Años 1–15	Amortización Años 16–25	Amortización total
Construcción IDM	2.426.531,11 €	25 años	97.061,24 €	1.455.918,60 €	970.612,40 €	2.426.531,00
Maquinaria y equipamiento fitness	665.000,00 €	8 años	83.125,00 €	560.000,00 €	105.000,00 €	665.000,00 €
Maquinaria limpieza y mantenimiento	61.250,00 €	6 años	10.208,33 €	52.500,00 €	8.750,00 €	61.250,00 €
Mobiliario general (int./ext.)	90.000,00 €	10 años	9.000,00 €	75.000,00 €	15.000,00 €	90.000,00 €
Tecnología (sonido, informática, seguridad)	45.000,00 €	5 años	9.000,00 €	35.000,00 €	10.000,00 €	45.000,00 €
Decoración y señalética	11.250,00 €	5 años	2.250,00 €	8.750,00 €	2.500,00 €	11.250,00 €
Otros / imprevistos	9.000,00 €	5 años	1.800,00 €	6.000,00 €	3.000,00 €	9.000,00 €

	Años 1–15	Años 16–25	Total concesión
Amortización total	2.193.168,60 €	1.114.862,40 €	3.308.031,00 €



2. Hipótesis

TASA DE DESCUENTO APLICADA

Tasa de descuento	5,22%
-------------------	-------

ESTIMACIÓN DE TODOS LOS COSTES PREVISTOS Y SU EVOLUCIÓN

CDM GAVÁ	TOTAL	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
Director de instalación	903.311 €	37.301 €	- €	31.836 €	32.473 €	33.123 €	33.785 €	34.461 €	38.047 €	38.808 €	39.584 €	40.376 €	41.184 €	42.007 €	38.047,37 €	38.808,32 €	39.584,49 €	40.376,18 €	41.183,70 €
Coordinador de actividades dirigidas	952.603 €	39.584 €	- €	15.918 €	32.473 €	33.123 €	33.785 €	34.461 €	38.047 €	38.808 €	39.584 €	40.376 €	41.184 €	42.007 €	46.379,54 €	47.307,13 €	48.253,27 €	49.218,33 €	50.202,70 €
Téc.Deportivo pádel+piscina	560.657 €	23.169 €	- €	12.422 €	19.006 €	19.386 €	19.774 €	20.170 €	22.269 €	22.714 €	23.169 €	23.632 €	24.105 €	24.587 €	27.146 €	27.689 €	28.242 €	28.807 €	29.383 €
Téc.Deportivo AADD	1.577.816 €	66.416 €	- €	6.211 €	54.485 €	55.574 €	56.686 €	57.819 €	63.837 €	65.114 €	66.416 €	67.745 €	69.100 €	70.482 €	77.817 €	79.374 €	80.961 €	82.580 €	84.232 €
Téc.Deportivo fitness	2.004.938 €	83.285 €	- €	34.162 €	68.323 €	69.690 €	71.083 €	72.505 €	80.051 €	81.652 €	83.285 €	84.951 €	86.650 €	88.383 €	97.582 €	99.534 €	101.525 €	103.555 €	105.626 €
Socorrista	519.629 €	21.238 €	- €	17.081 €	17.422 €	17.771 €	18.126 €	18.489 €	20.413 €	20.821 €	21.238 €	21.663 €	22.096 €	22.538 €	24.883 €	25.381 €	25.889 €	26.407 €	26.935 €
Control de acceso	1.998.573 €	81.684 €	- €	65.695 €	67.009 €	68.349 €	69.716 €	71.111 €	78.512 €	80.082 €	81.684 €	83.318 €	84.984 €	86.684 €	95.706 €	97.620 €	99.572 €	101.564 €	103.595 €
Personal de limpieza	1.992.600 €	81.684 €	- €	59.723 €	67.009 €	68.349 €	69.716 €	71.111 €	78.512 €	80.082 €	81.684 €	83.318 €	84.984 €	86.684 €	95.706 €	97.620 €	99.572 €	101.564 €	103.595 €
Peón de mantenimiento	1.962.739 €	81.684 €	- €	29.861 €	67.009 €	68.349 €	69.716 €	71.111 €	78.512 €	80.082 €	81.684 €	83.318 €	84.984 €	86.684 €	95.705,62 €	97.619,73 €	99.572,13 €	101.563,57 €	103.594,84 €
PERSONAL DE LA INSTALACIÓN	12.493.757 €	518.329 €	20.891 €	272.910 €	425.210 €	433.714 €	442.388 €	451.236 €	498.201 €	508.165 €	518.329 €	528.695 €	539.269 €	550.054 €	598.972 €	610.952 €	623.171 €	635.634 €	648.347 €
GASTOS RRHH	7.065.188 €	478.855 €	20.891 €	272.910 €	425.210 €	433.714 €	442.388 €	451.236 €	498.201 €	508.165 €	518.329 €	528.695 €	539.269 €	550.054 €	598.972 €	610.952 €	623.171 €	635.634 €	648.347 €
Canon	1.734.130 €	70.876 €	- €	57.003 €	58.143 €	59.306 €	60.492 €	61.702 €	68.124 €	69.486 €	70.876 €	72.293 €	73.739 €	75.214 €	83.042 €	84.703 €	86.397 €	88.125 €	89.888 €
Reparaciones y conservación (calderas, extintores, alarmas)	608.437 €	24.867 €	- €	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €	23.902 €	24.380 €	24.867 €	25.365 €	25.872 €	26.390 €	29.136 €	29.719 €	30.313 €	30.920 €	31.538 €
Servicios profesionales independientes (análisis, triple D)	486.750 €	19.894 €	- €	16.000 €	16.320 €	16.646 €	16.979 €	17.319 €	19.121 €	19.504 €	19.894 €	20.292 €	20.698 €	21.112 €	23.309 €	23.775 €	24.251 €	24.736 €	25.230 €
Servicios bancarios	76.055 €	3.108 €	- €	2.500 €	2.550 €	2.601 €	2.653 €	2.706 €	2.988 €	3.047 €	3.108 €	3.171 €	3.234 €	3.299 €	3.642 €	3.715 €	3.789 €	3.865 €	3.942 €
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	106.477 €	4.352 €	- €	3.500 €	3.570 €	3.641 €	3.714 €	3.789 €	4.183 €	4.266 €	4.352 €	4.439 €	4.528 €	4.618 €	5.099 €	5.201 €	5.305 €	5.411 €	5.519 €
Suministros principales (gas, electricidad, agua...)	2.361.130 €	96.502 €	- €	77.613 €	79.165 €	80.749 €	82.363 €	84.011 €	92.755 €	94.610 €	96.502 €	98.432 €	100.401 €	102.409 €	113.067 €	115.329 €	117.635 €	119.988 €	122.388 €
Suministros secundarios (cloro, antialgas, PH...)	912.656 €	37.301 €	- €	30.000 €	30.600 €	31.212 €	31.836 €	32.473 €	35.853 €	36.570 €	37.301 €	38.047 €	38.808 €	39.584 €	43.704 €	44.578 €	45.470 €	46.379 €	47.307 €
Otros servicios (telefonía, material informático, desplazamientos)	365.062 €	14.920 €	- €	12.000 €	12.240 €	12.485 €	12.734 €	12.989 €	14.628 €	14.920 €	15.219 €	15.523 €	15.834 €	16.148 €	17.482 €	17.831 €	18.188 €	18.552 €	18.923 €
IBI	1.071.843 €	43.807 €	- €	35.233 €	35.937 €	36.656 €	37.389 €	38.137 €	42.106 €	42.948 €	43.807 €	44.684 €	45.577 €	46.489 €	51.327 €	52.354 €	53.401 €	54.469 €	55.558 €
Otros impuestos	60.844 €	2.487 €	- €	2.000 €	2.040 €	2.081 €	2.122 €	2.165 €	2.390 €	2.438 €	2.487 €	2.536 €	2.587 €	2.639 €	2.914 €	2.972 €	3.031 €	3.092 €	3.154 €
Gastos sociales (ropa de trabajo, PRL...)	106.477 €	4.352 €	- €	3.500 €	3.570 €	3.641 €	3.714 €	3.789 €	4.183 €	4.266 €	4.352 €	4.439 €	4.528 €	4.618 €	5.099 €	5.201 €	5.305 €	5.411 €	5.519 €
Gastos financieros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Multas y sanciones	53.238 €	2.176 €	- €	1.750 €	1.785 €	1.821 €	1.857 €	1.894 €	2.091 €	2.133 €	2.176 €	2.219 €	2.264 €	2.309 €	2.549 €	2.600 €	2.652 €	2.705 €	2.760 €
GASTOS OPERACIÓN	7.943.098 €	324.643 €	- €	261.098 €	266.320 €	271.647 €	277.080 €	282.621 €	312.037 €	318.277 €	324.643 €	331.136 €	337.759 €	344.514 €	380.371 €	387.978 €	395.738 €	403.653 €	411.726 €
TOTAL GASTOS (Opex + RRHH)	20.436.855 €	842.972 €	20.891 €	534.008 €	691.530 €	705.361 €	719.468 €	733.857 €	810.238 €	826.443 €	842.972 €	859.831 €	877.028 €	894.568 €	979.343 €	998.930 €	1.018.909 €	1.039.287 €	1.060.073 €



6.2. Desarrollo del Escenario Base



1. Cuenta previsional de resultados a 25 años

CDM GAVÁ		TOTAL	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
	TOTAL INGRESOS ANUALES SERVICIOS	24.619.038 €	975.218 €	- €	470.120 €	674.758 €	720.759 €	746.425 €	775.239 €	904.017 €	938.937 €	975.218 €	1.012.916 €	1.052.085 €	1.092.783 €	1.319.026 €	1.370.156 €	1.423.287 €	1.477.636 €	1.534.095 €
TOTAL INGRESOS	TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	26.170.681 €	1.012.916 €	1.551.643 €	470.120 €	674.758 €	720.759 €	746.425 €	775.239 €	904.017 €	938.937 €	975.218 €	1.012.916 €	1.052.085 €	1.092.783 €	1.319.026 €	1.370.156 €	1.423.287 €	1.477.636 €	1.534.095 €
	GASTOS RRHH	7.065.188 €	478.855 €	20.891 €	272.910 €	425.210 €	433.714 €	442.388 €	451.236 €	498.201 €	508.165 €	518.329 €	528.695 €	539.269 €	550.054 €	598.972 €	610.952 €	623.171 €	635.634 €	648.347 €
	GASTOS OPERACIÓN	7.943.098 €	324.643 €	- €	261.098 €	266.320 €	271.647 €	277.080 €	282.621 €	312.037 €	318.277 €	324.643 €	331.136 €	337.759 €	344.514 €	380.371 €	387.978 €	395.738 €	403.653 €	411.726 €
TOTAL COSTES	TOTAL GASTOS (Opex + RRHH)	20.436.855 €	842.972 €	20.891 €	534.008 €	691.530 €	705.361 €	719.468 €	733.857 €	810.238 €	826.443 €	842.972 €	859.831 €	877.028 €	894.568 €	979.343 €	998.930 €	1.018.909 €	1.039.287 €	1.060.073 €
EBITDA	EBITDA	5.733.826 €	153.085 €	1.530.752 €	- 63.888 €	- 16.772 €	15.399 €	26.957 €	41.382 €	93.779 €	112.494 €	132.247 €	153.085 €	175.057 €	198.215 €	339.683 €	371.226 €	404.378 €	438.349 €	474.022 €
	EBITDA/Vtas		17,53%	98,65%	-13,59%	-2,49%	2,14%	3,61%	5,34%	10,37%	11,98%	13,56%	15,11%	16,64%	18,14%	25,75%	27,09%	28,41%	29,67%	30,90%
AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES		3.308.031 €	- €	2.426.531 €	501.500 €	- €	- €	- €	7.750 €	17.750 €	- €	- €	5.000 €	- €	106.500 €	17.750 €	5.000 €	103.750 €	0	2.750 €
	EBIT	9.041.857 €	175.057 €	3.957.283 €	437.612 €	- 16.772 €	15.399 €	26.957 €	49.132 €	111.529 €	112.494 €	132.247 €	158.085 €	175.057 €	304.715 €	357.433 €	376.226 €	508.128 €	438.349 €	476.772 €
	BAI	1.409.355 €	67.309 €	- 965.974 €	- 632.607 €	- 82.065 €	- 47.912 €	- 34.312 €	- 25.535 €	28.341 €	67.309 €	89.639 €	108.130 €	137.835 €	57.306 €	302.885 €	350.528 €	288.380 €	429.652 €	466.232 €
Base Imponible				-965.974	-632.607	-714.672	-762.583	-796.895	-822.430	-881.672	-814.363	-724.725	-616.594	-478.760	-421.454	-607.128	-531.144	-525.984	-295.072	-150.363
IMPUESTO SOCIEDADES a liquidar		1.540.136 €	55.848 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO NETO	Bº NETO	1.031.020 €	51.828 €	- 743.800 €	- 487.107 €	- 63.190 €	- 36.892 €	- 26.420 €	- 19.662 €	21.822 €	51.828 €	69.022 €	83.260 €	106.133 €	44.125 €	227.164 €	262.896 €	216.285 €	322.239 €	349.674 €
VAN	5,2%	131.340 €																		
TIR (PROYECTO)		5,80%																		



6.3. Análisis financiero del Escenario Base



1. Introducción y fundamentos del modelo financiero

El presente apartado tiene por objeto analizar la **viabilidad económica y financiera** del contrato de concesión de obras para la **gestión y explotación de la Nueva Instalación Deportiva Municipal de Gavà**. Este análisis se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en los **artículos 14, 285 y 290 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP)**, que establecen la obligación de que toda actuación de carácter concesional cuente con un estudio de viabilidad previo que justifique su **sostenibilidad técnica, económica y financiera**, así como una **rentabilidad razonable** para el concesionario.

La finalidad de este estudio es, por tanto, determinar si el modelo de explotación previsto permite **recuperar la inversión inicial, cubrir los costes operativos y financieros y obtener un beneficio razonable** derivado de la gestión del servicio, garantizando al mismo tiempo la **prestación continuada y eficiente del servicio público deportivo**. Todo ello, respetando los principios de **equilibrio económico-financiero, eficiencia en la gestión de recursos públicos y sostenibilidad a largo plazo** que inspiran el régimen jurídico de las concesiones administrativas.

Para ello, se ha elaborado un **modelo económico-financiero de proyección a 25 años**, que reproduce las condiciones reales de explotación del equipamiento en función de variables técnicas, económicas y de mercado. Dicho modelo permite evaluar el comportamiento del proyecto en términos de ingresos, gastos, flujos de caja y rentabilidad, y constituye la base para el cálculo de los **indicadores de viabilidad** exigidos por la LCSP: **VAN (Valor Actual Neto), TIR (Tasa Interna de Retorno), Cash Flow acumulado, EBITDA y ratios de liquidez y autofinanciación**.

Para la elaboración del modelo económico-financiero se han definido una serie de **hipótesis técnicas y económicas** que permiten simular la evolución realista de la explotación bajo criterios de prudencia y estabilidad. Estas hipótesis se resumen a continuación:

- **Horizonte temporal de la concesión:** 25 años.
- **Inversión estimada:** **3.308.031,11 €** incluyendo construcción, equipamiento de material deportivo y no deportivo, material tecnológico...
- **Inicio de la explotación:** a la firma del contrato.
- **Fuentes de ingresos:** cuotas de abonados, entradas puntuales, cursos de pádel, actividades dirigidas y aportación municipal.
- **Estructura de costes operativos:** personal, suministros energéticos, mantenimiento preventivo y correctivo, limpieza, seguros, reposiciones y amortizaciones.
- **Tasa de descuento:** 5,22 %, representativa del coste medio ponderado del capital y del riesgo financiero asumido por el concesionario.
- **Crecimiento anual de ingresos y gastos:** conforme a la evolución prevista del mercado deportivo y la inflación media esperada.



1. Introducción y fundamentos del modelo financiero

A partir de estas hipótesis, se ha elaborado una **proyección de la cuenta de resultados previsional y del flujo de caja operativo**, que permite analizar la rentabilidad del proyecto y determinar su capacidad para generar recursos suficientes que cubran la inversión y aseguren el equilibrio económico-financiero.

El modelo considera tanto las condiciones normales de explotación como los posibles escenarios alternativos, lo que permite evaluar la **resiliencia del proyecto ante variaciones en la demanda, costes o precios energéticos**, conforme a los principios de prudencia financiera y gestión responsable recogidos en la **Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público**.

En definitiva, las hipótesis adoptadas y la estructura del modelo financiero permiten demostrar que la **concesión de obras de la Nueva Instalación Deportiva Municipal de Gavà** constituye una actuación **viable, sostenible y equilibrada**, capaz de ofrecer una rentabilidad razonable al concesionario sin comprometer la estabilidad económica del servicio público.



2. Indicadores económicos

Los **artículos 247 y 285** de la LCSP regulan los **estudios de viabilidad** en los contratos de concesión de obras y de servicios, respectivamente. El artículo 247 regula su contenido, previendo en su apartado 6 la posibilidad de sustituir el estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiero. En este sentido, el artículo **285.1** establece que: *“El estudio de viabilidad deberá acreditar la viabilidad técnica, económica y financiera de la actuación, justificando su sostenibilidad económica y la recuperación de la inversión a través de la explotación de la obra o del servicio, junto con una rentabilidad razonable para el concesionario.”*

De ahí derivan los **indicadores económicos mínimos** que deben incluirse para acreditar esa sostenibilidad. De esta forma, a continuación, se muestra un resumen los indicadores clave exigidos por la LCSP.

Indicador	Definición	Qué demuestra
VAN	Valor Actual Neto: beneficio neto generado por el proyecto corregido con la depreciación del dinero resultante a lo largo de la vida del proyecto, menos la inversión acometida.	Viabilidad y creación de valor económico
TIR	Tasa Interna de Retorno: porcentaje que mide la viabilidad del proyecto y se traduce en el porcentaje de beneficio o pérdida que tendrá.	Rentabilidad interna del proyecto
Cash-Flow anual	Flujo de Caja Anual: representa la cantidad neta de recursos líquidos generados o consumidos por el proyecto en un ejercicio, una vez considerados los ingresos, los costes de explotación, las amortizaciones y las inversiones.	Liquidez y sostenibilidad operativa
Tasa de descuento	Porcentaje que se aplica para actualizar los flujos de caja futuros a su valor presente, reflejando el coste del capital o la rentabilidad mínima exigida por el inversor o la Administración.	Coste de capital
EBITDA (opcional)	Beneficio bruto de explotación calculado antes de la deducción de impuestos y gastos financieros.	Estabilidad del concesionario



2. Indicadores económicos

En este contexto, se analizan a continuación los **principales indicadores económico-financieros** que permiten acreditar la sostenibilidad del proyecto de concesión de obras del Nuevo Centro Deportivo Municipal de Gavà.

VAN. Se ha realizado el cálculo del Valor Actual Neto de la explotación estimada para el concesionario, y con la aplicación de una tasa de descuento del **5,22%**, dando un resultado positivo de **131.340 €**. Este resultado indica que el proyecto genera un valor económico positivo, garantizando la recuperación de la inversión inicial y una rentabilidad razonable para el concesionario, conforme a los artículos **14 y 247 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público**. En consecuencia, la inversión es **económicamente viable y financieramente sostenible** en el horizonte de 25 años.

TIR. En la cuenta previsional de resultados se alcanza una **TIR del 5,80%** en el periodo de explotación de **25 años**, lo que indica que el **concesionario recupera la inversión realizada**. La Tasa Interna de Retorno (TIR) se ha calculado iterativamente como la tasa de descuento que anula el Valor Actual Neto (VAN). El resultado obtenido es del **5,80%**, ligeramente superior a la tasa de descuento aplicada (5,22 %). Este valor evidencia que el proyecto es **financieramente rentable y económicamente sostenible**, cumpliendo los requisitos del artículo **247 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público**.

Cash Flow Anual. Se ha calculado el flujo de caja acumulado generado por la explotación prevista, obteniéndose un **cash flow total positivo de 2.656.320 €** a lo largo del periodo concesional. Este resultado refleja la **capacidad del proyecto para generar liquidez y autofinanciar su actividad**, garantizando la cobertura de los costes operativos y la recuperación progresiva de la inversión inicial, en coherencia con los principios de **sostenibilidad económica y equilibrio financiero** establecidos en los artículos **14 y 247 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público**. En consecuencia, la inversión presenta una **evolución financiera sólida y estable** durante los **25 años de concesión**.

Tasa de descuento. Se ha aplicado una **tasa de descuento del 5,22 %**, que refleja el **coste medio ponderado del capital (WACC)** y el nivel de riesgo asumido por el concesionario. Este valor permite **actualizar los flujos de caja futuros a valor presente** y garantizar una **evaluación realista y sostenible del proyecto**, conforme a los **artículos 14 y 247 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público**.

EBITDA. El resultado operativo antes de impuestos y gastos financieros es positivo desde el primer año de explotación, con una **media del 17,53 %** sobre los ingresos. Este indicador refleja una **ganancia bruta media de 153.085 € anuales**, evidenciando la **capacidad del proyecto para generar resultados operativos sólidos y sostenibles** a lo largo del periodo concesional.



7. Escenarios alternativos



1. Introducción

El análisis de **escenarios alternativos** constituye un elemento esencial del estudio de viabilidad económico-financiera, al permitir evaluar la **robustez del proyecto concesional** frente a posibles desviaciones de las hipótesis consideradas en el escenario base, especialmente en lo relativo a la evolución de la demanda y, en consecuencia, de los ingresos de explotación.

De acuerdo con la **Guía de la Oficina Nacional de Evaluación (ONE)**, el estudio de viabilidad debe incorporar escenarios distintos al escenario base con el objetivo de comprobar si el contrato mantiene su sostenibilidad económica y su equilibrio financiero ante variaciones razonables de las principales variables que inciden en los flujos de caja. Este análisis resulta especialmente relevante en contratos de concesión, en los que el concesionario asume el **riesgo operacional** vinculado a la demanda y a los ingresos derivados de la explotación del servicio.

En este contexto, el presente estudio compara tres escenarios diferenciados:

- **Escenario base**, que representa la situación más probable y se construye a partir de hipótesis realistas y prudentes sobre la demanda, las tarifas, los ingresos, los costes, las inversiones y su evolución a lo largo de la concesión.
- **Escenario optimista**, que contempla un **incremento del 10 % en los ingresos** respecto al escenario base, asociado a una mayor captación de usuarios/as, un uso más intensivo de la instalación o una evolución de la demanda más favorable de la inicialmente prevista.

- **Escenario pesimista**, que considera una **reducción del 10 % en los ingresos** respecto al escenario base, derivada de una menor utilización de la instalación, una mayor presión competitiva o un contexto económico menos favorable.

La variación de los ingresos en los escenarios alternativos se aplica manteniendo constantes el resto de las hipótesis estructurales del modelo (duración de la concesión, inversiones, amortizaciones, estructura de costes y tasa de descuento), con el fin de aislar el efecto de la **incertidumbre en la demanda** sobre los resultados económico-financieros del proyecto.

El análisis comparativo entre estos tres escenarios permite:

- evaluar la **sensibilidad del resultado económico** ante cambios moderados en los ingresos,
- comprobar la capacidad del proyecto para **absorber desviaciones negativas** sin comprometer su viabilidad,
- y verificar que el escenario base no se apoya en hipótesis excesivamente optimistas, reforzando así la credibilidad del estudio ante la ONE.

Los resultados obtenidos en los escenarios alternativos se utilizan, asimismo, para valorar la estabilidad del **Valor Actual Neto (VAN)**, la **Tasa Interna de Retorno (TIR)** y el equilibrio económico del contrato, aportando una visión completa del comportamiento del proyecto ante diferentes contextos de demanda.



2. Comparación de escenarios

Indicador	Escenario base	Escenario optimista (+10% ingresos)	Escenario pesimista (-10% ingresos)
Duración (amortización inversión)	25 años	17 años	+25 años
VAN	131.340 €	1.329.380 €	- 957.787,93 €
TIR	5,80%	10,72%	0,51%
Cash-Flow anual	2.425.795,09 €	4.887.689,93 €	187.700,68 €
Tasa de descuento	5,22 %	5,22%	5,22%
EBITDA	17,53 %	25,03%	9,29%



2. Comparación de los escenarios

El análisis comparativo entre el **escenario base**, el **escenario optimista (+10 % de ingresos)** y el **escenario pesimista (-10 % de ingresos)** permite evaluar de forma precisa la **sensibilidad del proyecto a variaciones razonables en la demanda y en los ingresos**, así como la solidez del equilibrio económico-financiero del contrato de concesión.

ESCENARIO BASE

El escenario base presenta un **Valor Actual Neto (VAN) positivo de 131.340 €**, lo que indica que, bajo las hipótesis consideradas como más probables, el proyecto es **económicamente viable** y capaz de recuperar la inversión realizada dentro de la duración prevista de la concesión (**25 años**).

La **Tasa Interna de Retorno (TIR)** se sitúa en el **5,80 %**, valor coherente con la **tasa de descuento aplicada (5,22 %)**, lo que refleja un equilibrio ajustado pero razonable entre rentabilidad y riesgo, acorde con la naturaleza de una concesión de obra y explotación deportiva de carácter municipal.

El **cash-flow anual** generado y un **EBITDA del 17,53 %** evidencian una explotación sostenible, con capacidad para cubrir los costes operativos, las amortizaciones y las inversiones de reposición, sin apoyarse en hipótesis excesivamente optimistas.

ESCENARIO OPTIMISTA (+10% INGRESOS)

En el escenario optimista, el incremento del 10 % en los ingresos genera una **mejora significativa de los indicadores económicos**, reflejando la elevada palanca operativa del proyecto:

- El **VAN aumenta hasta 1.329.380 €**, multiplicando ampliamente el valor obtenido en el escenario base.
- Se observa una **reducción del plazo de recuperación de la inversión**, situándose en torno a los **17 años**, lo que refuerza la solidez financiera del proyecto.
- El **EBITDA se incrementa hasta el 25,03%**, evidenciando una mejora sustancial de la rentabilidad operativa.
- El aumento del **cash-flow anual** confirma la capacidad del modelo para capturar eficiencias cuando la demanda evoluciona de forma favorable.

Este escenario pone de manifiesto que el proyecto tiene un **potencial de mejora relevante** en contextos de mayor utilización de la instalación, sin necesidad de modificar la estructura de costes ni las hipótesis de inversión, lo que refuerza la robustez del diseño económico del contrato.



2. Comparación de los escenarios

ESCENARIO PESIMISTA (-10% INGRESOS)

Por el contrario, el escenario pesimista evidencia el impacto de una reducción moderada de los ingresos sobre la viabilidad económica:

- El **VAN se vuelve negativo - 957.787,93 €**, lo que indica que, en este escenario, los flujos de caja generados no serían suficientes para compensar la inversión realizada en el horizonte concesional considerado.
- El **plazo de recuperación de la inversión se alarga más allá de los 25 años**, superando la duración de la concesión.
- El **EBITDA desciende hasta el 9,29 %**, reflejando una presión significativa sobre los márgenes operativos.
- La reducción del **cash-flow anual** limita la capacidad de absorción de desviaciones negativas prolongadas en la demanda.

Este resultado confirma que el proyecto es **sensible a descensos significativos de los ingresos**, circunstancia coherente con la naturaleza de un contrato de concesión en el que el concesionario asume el **riesgo de demanda**, tal y como exige la Ley de Contratos del Sector Público y la Guía de la ONE.

CONCLUSIONES

El análisis de escenarios alternativos permite concluir que:

- El **escenario base** presenta una viabilidad económica ajustada pero suficiente, construida sobre hipótesis prudentes y realistas.
- El **escenario optimista** refuerza de forma clara la sostenibilidad y rentabilidad del proyecto, evidenciando su potencial en contextos de mayor utilización.
- El **escenario pesimista** muestra los límites del equilibrio económico-financiero ante reducciones significativas de ingresos, confirmando que el riesgo operacional recae efectivamente sobre el concesionario.

En conjunto, los resultados obtenidos validan la coherencia del escenario base y cumplen con el objetivo de la ONE de comprobar que el estudio de viabilidad no se apoya en hipótesis excesivamente favorables, aportando una visión completa y transparente del comportamiento del proyecto ante distintos contextos de demanda.



8. Análisis de la transferencia del riesgo operacional



1. Riesgo operacional del concesionario

El presente apartado tiene por objeto analizar la **existencia y efectiva transferencia del riesgo operacional** al concesionario, elemento determinante para la correcta calificación jurídica del contrato como **concesión de obras**, de conformidad con lo establecido en la **Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP)** y con los criterios metodológicos recogidos en la **Guía de la Oficina Nacional de Evaluación (ONE)**.

De acuerdo con el artículo 14 de la LCSP, una concesión de obras se caracteriza porque el concesionario asume un **riesgo operacional significativo**, entendido como la exposición real a las incertidumbres del mercado, de modo que no esté garantizada ni la recuperación de las inversiones realizadas ni la cobertura de los costes de explotación en condiciones normales de funcionamiento. La Guía de la ONE establece, además, que dicho riesgo debe ser **real, sustancial y verificable**, debiendo acreditarse a partir del análisis económico-financiero del contrato y no únicamente mediante formulaciones teóricas.

RIESGO DE DEMANDA

El análisis realizado en el estudio de viabilidad pone de manifiesto que el concesionario asume de forma efectiva el **riesgo de demanda**, al depender la mayor parte de los ingresos de la **utilización real de la instalación por parte de los usuarios/as finales**.

Los ingresos previstos proceden fundamentalmente de:

- cuotas de abonados,
- entradas puntuales,
- uso de instalaciones deportivas específicas (pádel, piscina),
- y otros ingresos vinculados directamente a la actividad.

No existen mecanismos de garantía de ingresos mínimos, pagos por disponibilidad ni compensaciones automáticas por desviaciones de demanda. La captación de usuarios/as, la fidelización y el nivel de ocupación de los distintos servicios condicionan directamente los ingresos del concesionario.

Este riesgo queda claramente evidenciado en el análisis de **escenarios alternativos** incluido en el estudio, donde una reducción moderada de los ingresos respecto al escenario base (escenario pesimista) da lugar a un **Valor Actual Neto (VAN) negativo**, comprometiendo la recuperación de la inversión dentro del horizonte concesional. Esta circunstancia constituye una prueba objetiva de la **exposición real del concesionario a las variaciones de la demanda**, en línea con los criterios exigidos por la ONE.



1. Riesgo operacional del concesionario

RIESGO DE EXPLOTACIÓN

Junto al riesgo de demanda, el concesionario asume íntegramente el **riesgo de explotación** del servicio, derivado de la gestión ordinaria del centro deportivo durante toda la vigencia de la concesión.

Este riesgo se manifiesta, entre otros aspectos, en:

- la asunción de los **costes de personal**, principal componente de la estructura de costes, sujetos a la evolución del convenio colectivo sectorial,
- la exposición a la variabilidad de los **costes de suministros** (electricidad, gas y agua),
- los **costes de mantenimiento y conservación** necesarios para garantizar la disponibilidad y calidad del servicio,
- y la obligación de realizar **inversiones de reposición** para evitar la obsolescencia de los equipamientos.

El estudio contempla una **evolución de los costes** a lo largo de la concesión, con actualizaciones ligadas al convenio sectorial y a los precios de los suministros, lo que refuerza la existencia de un riesgo económico real que debe ser gestionado por el concesionario para mantener el equilibrio de la explotación.

RIESGO FINANCIERO

El concesionario asume asimismo el **riesgo financiero** asociado a la inversión inicial y a las inversiones de reposición previstas durante la concesión. El estudio incorpora un esquema de financiación realista, con costes financieros explícitos, que afectan directamente a los flujos de caja del proyecto.

La capacidad de recuperación de la inversión y de obtención de una rentabilidad razonable depende, por tanto, de la correcta evolución de los ingresos y del control de los costes, sin que exista ningún mecanismo de compensación automática por parte de la Administración.



1. Riesgo operacional del concesionario

ANÁLISIS DE LA APORTACIÓN MUNICIPAL Y AUSENCIA DE NEUTRALIZACIÓN DEL RIESGO

El estudio contempla una aportación pública destinada a facilitar la ejecución del proyecto, si bien dicha aportación **no elimina ni neutraliza el riesgo operacional asumido por el concesionario**.

En particular:

- no garantiza niveles mínimos de ingresos,
- no cubre déficits de explotación,
- no asegura la recuperación de la inversión privada,
- ni desvincula la rentabilidad del concesionario del comportamiento real de la demanda.

La viabilidad económico-financiera del contrato continúa dependiendo de la correcta gestión del servicio y de la respuesta del mercado, lo que resulta plenamente compatible con la configuración de una concesión de obras conforme a la LCSP y a la Guía de la ONE.



2. Síntesis del análisis de la transferencia del riesgo operacional

Riesgo	Cuantificación económica (€)	Probabilidad de ocurrencia	Medidas de mitigación previstas	Quién soporta el riesgo
Riesgo de demanda (menor número de usuarios/as respecto al escenario base)	Impacto directo sobre los ingresos de explotación. En escenario pesimista (-10 % ingresos), VAN negativo (- 957.787,93 €)	Media	Estrategia comercial y de fidelización, diversificación de servicios, ajuste de programación y horarios	Concesionario
Riesgo de explotación (incremento de costes operativos)	Incremento de costes de personal, suministros y mantenimiento. Reducción del EBITDA (hasta 9,29 % en escenario pesimista)	Media–Alta	Optimización de la gestión, control de costes, eficiencia energética y planificación de mantenimiento	Concesionario
Riesgo financiero (coste de financiación y liquidez)	Incremento del coste financiero anual (≈ 214.107,57 € anuales en escenario base)	Media	Estructura financiera prudente, planificación de tesorería, negociación de condiciones financieras	Concesionario
Riesgo de inversión y reposición (obsolescencia de activos)	Inversiones de reposición previstas durante la concesión (incluidas en el plan económico)	Media	Plan de reposiciones programadas y amortización conforme a vida útil	Concesionario
Riesgo normativo y laboral (cambios normativos o de convenio)	Incremento de costes salariales y de cumplimiento normativo	Baja–Media	Seguimiento normativo, planificación de recursos humanos y adaptación progresiva	Concesionario
Riesgo de fuerza mayor (eventos extraordinarios)	Impacto potencial sobre ingresos y costes, no cuantificable ex ante	Baja	Protocolos de contingencia y seguros obligatorios	Compartido (según LCSP)



2. Síntesis del análisis de la transferencia del riesgo operacional



Del análisis sintetizado en la tabla anterior se desprende que los **riesgos esenciales del contrato** —en particular el **riesgo de demanda**, el **riesgo de explotación** y el **riesgo financiero**— recaen de forma **real, efectiva y cuantificable sobre el concesionario**, sin que existan mecanismos contractuales que garanticen la recuperación de la inversión ni la cobertura de los costes de explotación con independencia del comportamiento del mercado.

La sensibilidad de los resultados económico-financieros ante variaciones moderadas de los ingresos, evidenciada en los escenarios alternativos analizados, confirma que el concesionario se encuentra **expuesto a las incertidumbres propias del mercado**, asumiendo las consecuencias económicas derivadas de una evolución desfavorable de la demanda o de los costes. Asimismo, la existencia de inversiones iniciales y de reposición, junto con la asunción íntegra de los costes financieros y operativos, refuerza la efectiva transferencia del riesgo operacional.

En consecuencia, y conforme a lo dispuesto en la **Ley de Contratos del Sector Público** y a los criterios establecidos por la **Guía de la Oficina Nacional de Evaluación**, puede afirmarse que el contrato proyectado incorpora una **transferencia sustancial del riesgo operacional al concesionario**, cumpliendo los requisitos necesarios para su correcta calificación jurídica como **concesión de obras**.



9. Estructura de costes



Propuesta de estructura de costes

La propuesta de estructura de costes del contrato de concesión de obra y explotación de la Nueva Instalación Deportiva Municipal “Espacio Ca n’Horta. Piscina y Deporte” de Gavà es la siguiente:

ESTRUCTURA DE COSTES %	Propuesta
1. Gastos de personal	59,77%
2. Gastos en bienes corrientes y servicios	30,46%
a) Costes variable de maquinaria, equipos y mantenimiento	29,99%
a.1) Gas, luz y agua	14,63%
a.2) Mantenimiento y reparaciones	3,77%
a.3) Productos químicos piscinas y analíticas de agua	8,67%
a.4) Otros gastos (equipos informáticos, teléfono, material oficina...)	2,92%
b) Gastos financieros/bancarios	0,47%
3. Amortizaciones (maquinaria, instalaciones...)	9,78%
TOTALES	100,00%



LIDERA SPORT CONSULTING



LIDERASPORT.COM