

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PARA
LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL
“MISTRAL” DE MADRID EN EL DISTRITO DE BARAJAS DEL BARRIO
ADMINISTRATIVO DE TIMÓN.**



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
CSV : 9801FFD7587381CE



ÍNDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO..... 5

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES. 6

2.1. FINALIDAD DE LA OBRA. 6

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA..... 7

2.3. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES. 9

2.3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO. 11

2.3.2. CUADROS DE SUPERFICIES..... 12

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES. 13

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO CONTRACTUAL 13

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS. 15

3.2.1. CARÁCTER CUANTITATIVAS. 15

3.2.2. CARÁCTER CUALITATIVAS..... 16

3.2.3. NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR. 17

3.2.4. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACIÓN. 19

3.2.5. VARIABLES EN RELACIÓN CON EL IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA. 20

4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN. . 20

4.1. PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO..... 21

4.1.1. ESTUDIO DE LA DEMANDA NACIONAL. HÁBITOS DEPORTIVOS. 21

4.1.1. ANÁLISIS DEL ÁREA DE INFLUENCIA. 25

4.1.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA..... 29

4.1.3. HIPÓTESIS DEL PÚBLICO OBJETIVO..... 32

4.2. PREVISIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL 35

4.3. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN. 37

5. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO 40

6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL / ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS. 44



6.1.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	44
6.2.	ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS.....	44
6.3.	MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.....	46
7.	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA	49
7.1.	PROGRAMA DE NECESIDADES DEL ANTEPROYECTO.....	49
7.2.	PLAZO ESTIMADO	50
8.	RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.....	50
9.	COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS CON LA JUSTIFICACIÓN.....	53
9.1.	INVERSIONES A REALIZAR.....	53
9.2.	AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES.....	56
9.3.	SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO.....	57
9.3.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FINANCIACIÓN.....	58
9.4.	CALENDARIO DE INVERSIONES, AMORTIZACIÓN Y FINANCIACIÓN.....	59
10.	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.....	61
11.	VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO.	63
11.1.	VALOR ACTUAL NETO DE LAS INVERSIONES.....	63
11.2.	ESTRUCTURA DE COSTES.....	65
11.2.1.	COSTES DE AMORTIZACIONES.....	65
11.2.2.	COSTES FINANCIEROS.....	66
11.2.3.	COSTES DE PERSONAL.....	67
11.2.4.	GASTOS DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.....	92
11.2.5.	GASTOS GENERALES.....	93
11.2.6.	TASAS DE ACTUALIZACIÓN DE GASTOS.....	94
11.3.	ESTRUCTURA DE INGRESOS.....	94
11.3.1.	ACTIVIDADES Y TARIFAS A APLICAR.....	95
11.3.2.	PREVISIÓN DE INGRESOS.....	103
11.3.3.	TASA DE ACTUALIZACIÓN DE INGRESOS.....	107
11.3.4.	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.....	107
11.4.	PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.....	107
11.5.	CANON.....	114
11.6.	PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO.....	114



11.7. TASA DE DESCUENTO..... 115

11.8. PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN. 116

12. APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN. 121

13. OBSERVACIONES FINALES..... 121

14. ANEXOS. 121

14.1. ANEXO 1. DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO..... 121



Información de Firmantes del Documento



1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 247.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras, en el cual se indica que:

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

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

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

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

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

Explotación por parte del concesionario de la obra del Centro Deportivo.

De esta forma el concesionario deberá confeccionar los correspondientes proyectos que exija la legislación vigente, siendo garante de la calidad técnica de su trabajo de suerte que los errores, imprecisiones, lagunas u omisiones que den lugar a la tramitación de los correspondientes modificados serán asumido íntegramente por éste sin que pueda alterarse la valoración de las obras para subsanar o corregir estas contingencia, o bien para introducir las mejoras que técnicamente se consideren, habida cuenta que la traslación del riesgo de construcción impide autorizar modificaciones de obra.



Para que se alcance el objetivo principal del contrato, es necesario que éste genere beneficio suficiente para la entidad gestora en su conjunto y de esta manera pueda seguir prestando sus servicios de manera continuada, obteniéndose la rentabilidad de la explotación de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios frente a los ingresos recibidos, principalmente, por el cobro de las tarifas y abonos de los/as usuarios/as por la utilización de un centro deportivo municipal para actividades deportivas y la práctica de deporte, en general.

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

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

Asimismo, los otros objetivos marcados para este contrato serán:

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

Los resultados que considera el presente documento deben ser tenidos en cuenta como un “escenario de referencia preliminar”.

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

2.1. FINALIDAD DE LA OBRA.

Con el desarrollo del contrato se pretende construir y explotar una gran infraestructura pública destinada al uso y disfrute del deporte, haciendo más accesible la práctica deportiva a todos/as los/as ciudadanos/as, sin perjuicio de su edad, sexo, condición



física o cualquier otra circunstancia que pudiera ser excluyente o dificultar el acceso a la práctica deportiva del 100% de la población.

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

Estas instalaciones tendrán cuatro áreas de actuación fundamentales:

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

Instalaciones modernas: Ofrecer unas instalaciones modernas y actualizadas. Con equipos adaptados para el ahorro en los diferentes consumos (energéticos, abastecimiento de agua, etc.) y la protección con el medio ambiente.

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

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

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

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.

La ejecución de la Instalación Deportiva Básica en la parcela ubicada en la calle Mistral N.º 4, del barrio administrativo de Timón, en el distrito Barajas de Madrid, responde al objetivo de satisfacer las nuevas necesidades y demandas de la población madrileña, en el marco de la estrategia política deportiva de promocionar la práctica de la actividad física, el ejercicio físico y el deporte, atendiendo especialmente a los colectivos más desatendidos.

Entre los objetivos del nuevo proyecto, está la implantación de la "receta deportiva" para mejorar la salud y el bienestar de los/as ciudadanos/as y la atención específica al deporte inclusivo, al deporte femenino y al infantil, como líneas prioritarias.

La construcción de este nuevo equipamiento se encuadra dentro del desarrollo de importantes acciones de modernización y adecuación del conjunto de la oferta



deportiva municipal y el acceso a la misma de la población residente en su ámbito de influencia.

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

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

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

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

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



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

La práctica de ejercicio físico y cultura del deporte tiene una tendencia creciente y gran demanda social.

La obligación de las administraciones públicas de facilitar el acceso a la práctica deportiva de todos los ciudadanos.

El interés público de la prestación del servicio objeto de la presente instancia de parte.

La colaboración privada permite desarrollar infraestructuras y programas deportivos del más alto nivel y con el menor coste posible al contribuyente.

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

2.3. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

Para establecer las características esenciales de la obra se partirá del anteproyecto de la Instalación Deportiva.

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

Por tanto, la entidad concesionaria asumirá las siguientes obligaciones:

- a) Redacción de estudio de detalle para su presentación al Ayuntamiento de Madrid, y posterior aprobación conforme a los fines previstos en la ficha de ordenación pormenorizada de la unidad, ajustando su contenido a las normas urbanísticas de aplicación.
- b) Tramitación y obtención de cuantas autorizaciones e informes sean preceptivos, así como la evaluación ambiental que en su caso fuere exigible, y cuantas otras licencias o permisos resultaren preceptivas.



- c) Redacción del proyecto de las obras de construcción del Centro Deportiva Municipal, ajustando su contenido a las determinaciones legales y reglamentarias de aplicación.
- d) Tramitación y obtención de cuantas licencias de obra, actividad clasificada, industrial o sectorial grave la actuación como paso previo al inicio de la ejecución de las obras, así como la liquidación de cuantos impuesto/s y tasas graven la actuación (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales derivado del otorgamiento de la concesión, el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, tasa por expedición de licencia de obra, visados profesionales, tasa administrativas de todo tipo, etc.).

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

El solar en el que se va a ubicar el edificio se encuentra en la calle Mistral nº4, en el distrito de Barajas, Madrid. Estos se encuentran incluidos dentro del ámbito UZP.1.01, regulado por el Plan Parcial UZP 1.01 "Ensanche de Barajas", (PP.21.201. DF-1999) y el Plan Especial de reordenación de los elementos de la red local de equipamientos del Plan Parcial del UZP.1.01 "Ensanche de Barajas" (PE.21.319. DF-2014) del PGOUM Madrid 97 con respecto al uso dotacional Servicios Públicos y sus condiciones urbanísticas.



La parcela es actualmente un solar vacío, con una superficie de 14.252 m² de acuerdo con el PGOUM 97, de la que se pretenden ocupar 8.960,00 m².

La parcela tiene los siguientes linderos:

- Norte: con parcela, de 177,35 m.
- Este: con calle de Mistral.



- Sur: con parcela de 117,74 m.
- Oeste: con parcela y camino de 118,80 m.

La parcela presenta forma trapezoidal, con una topografía con pendiente ascendente en la dirección Norte- Sur de la parcela, con un desnivel aproximado de 4 m.

2.3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

La entrada principal al recinto se realiza a través del edificio objeto de este proyecto y se sitúa en la calle Mistral nº4.

El edificio sobre rasante se resuelve en dos plantas rectangulares.

En esta entrada al edificio se realiza el acceso general desde el cual se accede a un gran vestíbulo con la escalera principal y a cuatro vestuarios (femenino, masculino, niños), a través de los cuales se tendrá acceso directo a la piscina climatizada. En esta planta baja se contará con dos zonas cubiertas correspondientes al acceso y al parking de bicicletas que se resuelve con sendas zonas de voladizo de 6.10 metros. Las dimensiones de esta planta son en su rectángulo grande de 43.00 x 29.35m y en su rectángulo menos de zona de oficinas y accesos de 22,25 x 6.10 m.

En la planta sótano se contará con la estructura perimetral de la piscina con una galería que la rodea, más una zona de vestuarios de personal y los cuartos de instalaciones correspondientes a los usos del edificio y los propios de la piscina. Las dimensiones generales de esta planta son de 43.00 x 29.35m.

Por la escalera principal antes mencionada, al igual que para acceder a la planta sótano, se subirá a la planta primera donde, a parte de un gran vestíbulo, se tendrá cuatro grandes salas con los usos de sala de yoda, sala de spinning, sala de baile y sala de máquinas.



La correcta evacuación de los ocupantes en cumplimiento con la normativa del CTE DB-SI se resuelve mediante dos escaleras exteriores de la manera siguiente:

De planta primera a baja: para la evacuación de los ocupantes de planta primera.

De planta sótano a planta baja: evacuación alternativa para cumplir con los recorridos de los ocupantes de planta sótano.



Anexo al edificio objeto de este proyecto, en la fachada noroeste se situará un parking constando con más de 125 plazas de estacionamiento, de las cuales 4 son adaptadas a PMR, al cual accedemos por la calle Mistral.

El Centro Deportivo Municipal se encontrará adaptado y accesible para P.M.R.

2.3.2. CUADROS DE SUPERFICIES.

SUPERFICIES ÚTILES		
NIVEL	LOCAL O ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL
		(m2)
SÓTANO	VESTUARIO ADAPTADO	6,21
	VESTUARIO PERSONAL FEMENINO	21,96
	VESTUARIO PERSONAL MASCULINO	25,31
	ALMACÉN	38,12
	VESTÍBULO	40,09
	INSTALACIONES 2	66,98
	INSTALACIONES 1	83,23
	INSTALACIONES 3	90,62
	GALERÍA PERIMETRAL	342,87
BAJA	BOTIQUÍN	9,91
	ALMACÉN	10,07
	DIRECCIÓN	11,70
	DESPACHO	11,75
	OFICINAS	20,02
	RECEPCIÓN	21,08
	VESTUARIO NIÑAS	25,25
	VESTUARIO NIÑOS	25,25
	ENTRADA - ZONA ESPERA	69,02
	PISCINA DE APRENDIZAJE	75,00
	VESTÍBULO	84,21
	VESTUARIO FEMENINO	107,43
	VESTUARIO MASCULINO	107,76
	PISCINA DE NATACIÓN	312,50
SUPERFICIE DE PLAYA	421,43	
PRIMERA	VESTUARIO ADAPTADO	6,48
	VESTUARIO PERSONAL MASCULINO	30,25
	VESTUARIO PERSONAL FEMENINO	30,25
	SALA DE MÁQUINAS	90,85
	SALA DE YOGA	96,49
	VESTÍBULO	86,70
	SALA DE SPINNING	137,31
	SALA DE BAILE	149,38
		2.655,48



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



SUPERFICIE CONSTRUIDA			
NIVEL	SUPERFICIE	TOTALES	
	(m2)	(m2)	
SÓTANO	1.262,05	1.262,05	BAJO RASANTE
BAJA	1.396,38	2.100,76	SOBRE RASANTE
PRIMERA	704,38		
		3.362,81	

SUPERFICIES CONSTRUIDAS COMPUTABLES POR PLANTA			
NIVEL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE NO COMPUTABLE	SUPERFICIE COMPUTABLE
	(m2)	(m2)	(m2)
SÓTANO	1.262,05	1.121,05	144,00
BAJA	1.396,38	0,00	1.396,38
PRIMERA	704,38	0,00	704,38
		1.121,05	2.244,76

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

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO CONTRACTUAL.

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

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

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



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

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

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

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

La justificación de la celebración de este tipo de contrato frente a otro tipo contractual es la necesidad por parte del Ayuntamiento de Madrid de construir y gestionar de forma



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
CSV : 9801FFD7587381CE



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

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

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS.

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

3.2.1. CARÁCTER CUANTITATIVAS.

Riesgo de explotación: Transferencia del riesgo operacional al concesionario.

En el contrato de concesión de obras, el riesgo operacional se transfiere al concesionario no asumiendo riesgos de esta naturaleza la Administración, al contrario de lo que sucedería se llevase a cabo a través de otros tipos de contratos en los que no existe dicha transferencia y el riesgo lo asume la propia Administración.

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

Dado que el servicio será a riesgo y ventura del concesionario, los compromisos de inversión serán sufragados por éste, liberando las arcas municipales de tener que realizar este tipo de desembolsos, generalmente de elevados importes, por lo que el impacto sobre la estabilidad financiera del Ayuntamiento puede ser considerado inapreciable sino nulo.



Capacidad de endeudamiento

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

3.2.2. CARÁCTER CUALITATIVAS.

Agilidad en los procedimientos de compras.

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

Agilidad en la contratación y gestión del Personal

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

Aprovechamiento del Know How del concesionario

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

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

En los casos de gestión indirecta, el apoyo del servicio en la estructura de una gran empresa permitirá implantar, ante las posibles contingencias que inevitablemente se producen en la gestión diaria de este tipo de servicios, planes de gestión y protocolos de mantenimiento eficaces. De esta manera se mejorará la calidad del servicio y la percepción de la misma por parte de los/as ciudadanos/as.

Efectos positivos sobre los usuarios y el entorno.



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

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

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

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

3.2.3. NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Información de Firmantes del Documento



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

3.2.4. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACIÓN.

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

La Dirección de Obra o Dirección Facultativa está formada por:

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

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

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

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

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

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

En cuanto a la prestación del servicio, la dirección, inspección y supervisión de la explotación se ejercerá por el Responsable del Contrato designado por el órgano de contratación, según lo establecido en el artículo 62 de la LCSP, la cual señala que:

Información de Firmantes del Documento



“1. Con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, los órganos de contratación deberán designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él.”

Asimismo, dicho artículo estipula que:

“3. En los casos de concesiones de obra pública y de concesiones de servicios, la Administración designará una persona que actúe en defensa del interés general, para obtener y para verificar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, especialmente en lo que se refiere a la calidad en la prestación del servicio o de la obra.”

En definitiva, el modelo de control de la ejecución del contrato pivota en la LCSP sobre un triple eje: la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria, el responsable del contrato y el órgano de contratación, que, sin duda, asume las máximas responsabilidades, en cuanto a las amplias potestades que les atribuye la normativa. Por ello, la responsabilidad no finaliza en la adjudicación, sino que, tras la firma del contrato, comienza una nueva etapa en la que se deben extremar las responsabilidades *invigilando*.

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

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

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

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



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

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

4.1. PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO.

4.1.1. ESTUDIO DE LA DEMANDA NACIONAL. HÁBITOS DEPORTIVOS.

Para considerar la demanda de uso de la zona, se han considerado las estadísticas de hábitos de práctica deportiva publicados por el Consejo Superior de Deportes en su encuesta de hábitos deportivos.

Características del perfil.

El 53,5% de la población de 15 años en adelante **practicó deporte** en el último año.

El 86,3%, con **gran intensidad**, al menos una vez a la semana. Por **sexo**: la práctica deportiva continúa siendo superior en los hombres, un 59,8%, frente al 47,5% en mujeres.

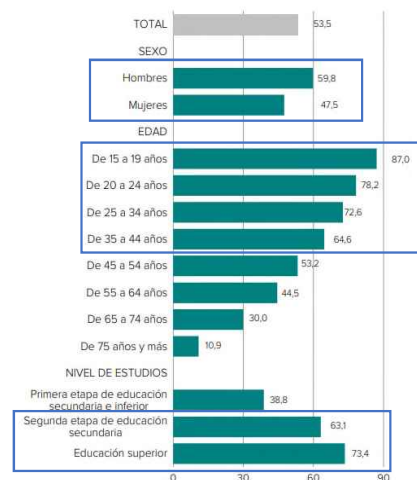
Sobre la **frecuencia de práctica** deportiva, el 46,2% de la población española practica deporte semanalmente, y podemos ver aumento progresivo de un 9,2%, la práctica deportiva semanal en los últimos 5 años. Por sexo, los hombres practican con más frecuencia deporte con un 50,4% frente al 42,1% estimado en las mujeres.

Hay que destacar:

Aumento del 18,2% en la práctica deportiva semanal de los 15 a los 24 años, con un 76,1%.

Aumento del 13% en la edad entre los 25 y los 54 años, con un 53,2%.

Gráfico 2
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)



Aumento del 26% en los mayores de 55 años.

11.1. Personas que practican deporte semanalmente según características personales <i>(En porcentaje de la población total investigada de cada colectiva)</i>		
	PRÁCTICA DEPORTIVA SEMANAL	
	2010	2015
TOTAL	37,0	46,2
SEXO		
Hombres	45,4	50,4
Mujeres	28,8	42,1
EDAD		
De 15 a 24 años	57,9	76,1
De 25 a 54 años	40,2	53,2
De 55 y más años	22,2	26,0
NIVEL DE ESTUDIOS		
Educación primaria, secundaria	33,2	39,4
Educación superior o equivalente	54,9	64,1

Fuente: MCUD. Encuesta de Hábitos Deportivos en España

Actividad deportiva.

De las personas que practicaron deporte, destacar las siguientes modalidades que se pueden desarrollar en el Centro Deportivo Municipal:

11.4. Personas que practican deporte semanalmente según modalidades deportivas ¹⁾ <i>(En porcentaje de la población total)</i>	TOTAL					
	TOTAL		Hombres		Mujeres	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015
PRÁCTICA DEPORTIVA SEMANAL	100	100	100	100	100	100
Fútbol 11, 7 y sala	8,0	7,2	15,3	13,7	0,9	1,0
Baloncesto	2,2	1,9	3,5	2,6	0,9	1,2
Balónmano	0,5	0,6	0,6	0,6	0,3	0,4
Voleibol	0,1	1,0	0,6	1,0	0,3	1,1
Rugby	0,1	0,3	0,3	0,4	0,0	0,1
Frontón, frontenis	0,5	0,9	1,0	1,5	0,1	0,3
Pelota o bolas	0,2	0,4	0,5	0,5	0,0	0,3
Pádel, monopádel	0,5	1,4	0,5	1,2	0,6	1,6
Ciclismo	6,7	10,3	10,3	15,3	3,2	5,5
Motociclismo	0,3	0,7	0,6	1,5	0,0	0,1
Automovilismo	0,0	0,1	0,1	0,3	0,0	0,0
Actividades aeronáuticas	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0
Tenis	1,9	1,9	3,0	3,0	0,9	0,8
Ping pong	0,3	1,1	0,5	1,8	0,0	0,3
Pádel	1,7	3,7	2,7	5,5	0,6	1,9
Squash	0,2	0,3	0,4	0,4	0,0	0,1
Golf	0,4	0,3	0,7	0,5	0,0	0,1
Natación	7,6	6,4	7,7	6,0	7,6	6,7
Surf	-	0,2	-	0,3	-	0,1
Vela	0,2	0,2	0,1	0,3	0,1	0,0
Esquí náutico	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,1
Paraglismo, remo	0,1	0,2	0,2	0,3	0,1	0,1
Actividades subacuáticas	0,3	0,3	0,5	0,8	0,1	0,2
Deportes de invierno	0,5	0,2	0,7	0,3	0,3	0,2
Senderismo, montañismo	1,8	4,9	2,6	5,5	1,0	4,2
Atletismo	2,2	2,5	3,5	3,6	0,9	1,6
Correr a pie	4,8	10,6	6,3	13,5	3,4	8,0
Traikón	-	0,3	-	0,4	-	0,1
Boxeo	0,2	0,8	0,3	1,3	0,0	0,3
Artes marciales	0,8	1,9	1,3	1,6	0,5	0,4
Lucha o defensa personal	0,2	0,4	0,3	0,7	0,1	0,1
Caza	0,7	0,4	1,3	0,7	0,1	0,0
Pesca	0,7	1,0	1,3	1,8	0,1	0,3
Hípica	0,1	0,5	0,1	0,5	0,1	0,4
Ajedrez	-	1,0	-	1,4	-	0,5
Gimnasia	12,5	19,2	9,7	13,7	15,2	24,3
Otra act. fis. con música	1,3	3,6	0,7	1,3	1,9	5,7
Masculación, culturismo	1,7	6,2	3,0	12,1	0,4	4,5

Fuente: MCUD. Encuesta de Hábitos Deportivos en España
(1) Véase notas a los cuadros en el apartado Notas metodológicas

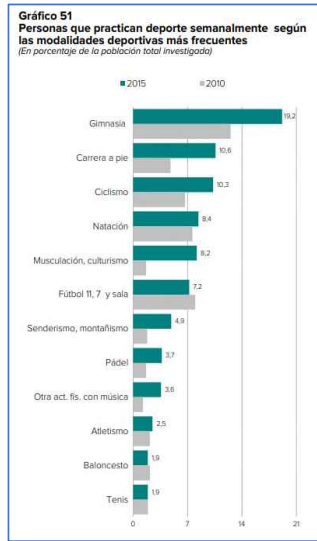
El 3,5% de los/as que practican deporte lo hacen en la modalidad de **deportes colectivos en pistas polideportivas:** baloncesto, balonmano, voleibol...

El 3,6% de los/as que practican deporte lo hacen en la modalidad de **deportes de raqueta:** tenis y pádel.

El 22,8% de las personas que practican deporte lo hacen en la modalidad de: **gimnasia** (19,2%) y en otras modalidades actividades físicas con música (3,6%).



Actividad deportiva y Comunidad Autónoma.



Sobre las modalidades deportivas más practicadas en términos semanales: la gimnasia, 19,2%, la carrera a pie, 10,6%, ciclismo, 10,3%, natación, 8,4%, musculación y culturismo, 8,2%, fútbol 11, 7 o sala con 7,2% y pádel, 3,7%.

11.2. Personas que practican deporte semanalmente según comunidad autónoma
(En porcentaje de la población total investigada de cada colectiva)

	PRÁCTICA DEPORTIVA SEMANAL					
	TOTAL		Hombres		Mujeres	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015
TOTAL	37,0	46,2	45,4	50,4	28,8	42,1
Andalucía	33,6	45,7	43,1	50,3	24,5	41,3
Aragón	37,2	42,2	46,5	47,5	28,1	37,1
Asturias (Principado de)	31,9	40,1	38,8	40,6	25,7	34,3
Baleares (Illes)	43,6	54,2	51,9	57,4	35,4	51,1
Cantabria	30,8	46,8	49,4	50,6	28,8	43,2
Cantabria	32,1	44,2	39,5	50,8	25,0	37,9
Castilla y León	32,4	40,9	38,6	43,8	26,3	38,1
Castilla-La Mancha	26,4	38,6	34,7	41,6	27,8	32,6
Cataluña	30,2	30,6	46,3	53,4	32,3	47,9
Comunitat Valenciana	38,7	47,0	48,6	51,7	29,1	42,6
Extremadura	28,8	41,1	35,0	43,5	22,6	38,9
Galicia	30,1	37,4	37,3	42,5	23,3	32,8
Madrid (Comunidad de)	42,9	50,5	49,5	53,5	36,4	47,8
Murcia (Región de)	35,8	43,2	50,0	49,9	20,6	36,4
Navarra (Comunidad Foral de)	42,9	53,3	53,7	59,5	32,0	47,3
País Vasco	37,6	46,9	46,9	54,1	28,9	40,3
Riège (Ile)	43,8	43,0	37,9	48,4	38,3	41,6
Ceuta y Melilla	34,7	46,7	48,1	58,2	29,8	34,9

Fuente: INE. Encuesta de Hábitos Deportivos en España

La **Comunidad de Madrid** ha aumentado en un 7,6% la práctica deportiva semanal en los últimos años, y está en un 4,3% por encima de la media nacional. Por **sexo**: los hombres practican más deporte con un 53,5% frente al 47,8% estimado en las mujeres. En ambos casos los porcentajes de práctica son superiores a la media nacional, los hombres un 3,1% por más de la media, y las mujeres un 5,7% por más de la media nacional, pero además cabe destacar que en los últimos años la práctica deportiva en las mujeres ha incrementado en un 11,4%.

Según el Anuario de Estadísticas Deportivas de mayo 2020, al Comunidad de Madrid ocupa la 5ª posición en el ranking de práctica deportiva semanal con un 53,5% de práctica semanal.

Lugar de práctica.

11.11. Personas que practicaron deporte en el último año según sexo por lugar e instalaciones donde suelen practicar deporte. 2015
(En porcentaje de la población de cada colectiva)

	TOTAL	Hombres	Mujeres
TOTAL PRACTICARON	100	100	100
Lugar donde suele practicar deporte:			
Aire libre	45,9	55,6	34,3
En espacios cerrados	24,0	14,9	34,9
Indefinido	30,1	29,5	30,8
En casa	19,4	19,6	19,2
En un centro de enseñanza	15,8	11,1	21,5
En un centro de trabajo	2,4	3,0	1,7
En el trayecto al trabajo o al centro de enseñanza	3,4	2,8	4,2
Otros lugares	74,8	80,0	68,6
Instalaciones deportivas que suele utilizar:			
Instalaciones deportivas específicas	58,8	53,7	64,9
Gimnasios públicos	13,2	10,1	16,9
Gimnasios privados	34,1	10,3	37,7
Otras instalaciones o clubs deportivos públicos	17,9	19,2	16,3
Otras instalaciones o clubs deportivos privados	12,1	14,2	9,6
Espacios abiertos de uso libre (parques, campos, etc.)	69,9	78,1	60,0
Otros lugares	19,1	18,5	19,7

Fuente: INE. Encuesta de Hábitos Deportivos en España

El 24% de las personas que practican deporte lo hacen en **espacios cerrados**, frente al 45,9% que los hacen al **aire libre**.

En términos generales, el 17,9% lo hacen en **instalaciones o clubs deportivos públicos** y el 12,1% van a en **instalaciones o clubs deportivos privados**. El **porcentaje de práctica** en instalaciones o clubs deportivos públicos es mayor, con un 27,3%, entre los

15 a 24 años.



9801FFD7587381CE



Hombres: el 14,9% practican deporte en espacios cerrados, frente al 55,6% que los hacen al aire libre.

Mujeres: el 34,9% practican deporte en espacios cerrados, frente al 34,3% que los hacen al aire libre.

Por **edad**, el mayor porcentaje con un 47,5%, que prefieren hacer deporte al aire libre.

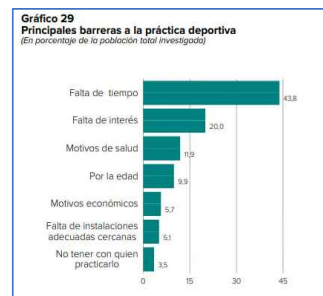
11.12. Personas que practicaron deporte en el último año según grupos de edad por lugar e instalaciones donde suelen practicar deporte. 2015
(En porcentaje de la población de cada colectivo)

	TOTAL	De 15 a 24 años	De 25 a 54 años	De 55 años y más
TOTAL PRACTICARON	100	100	100	100
Lugar donde suele practicar deporte:				
Al aire libre	45,9	39,7	47,5	46,5
En espacios cerrados	24,0	22,1	21,9	31,9
Indiferente	30,1	38,3	30,5	21,6
En caso:				
En un centro de enseñanza	19,4	19,8	19,5	18,7
En un centro de trabajo	15,8	31,8	12,6	12,0
En el trayecto al trabajo o al centro de enseñanza	2,4	2,5	2,8	1,0
Otros lugares	3,4	3,9	3,4	5,1
Otros lugares	74,8	68,2	76,6	75,0
Instalaciones deportivas que suele utilizar:				
Instalaciones deportivas específicas:	58,8	70,4	57,0	54,5
Gimnasios públicos	13,2	14,6	12,1	15,2
Gimnasios privados	23,1	36,3	24,8	15,0
Otras instalaciones o clubs deportivos públicos	17,9	27,3	15,1	18,1
Otras instalaciones o clubs deportivos privados	12,1	14,8	14,7	11,1
Espacios abiertos de uso libre (parques, campo,)	60,9	70,2	72,4	61,7
Otros lugares	19,1	20,1	19,3	17,4

Fuente: MGSU. Encuesta de Hábitos Deportivos en España.

Motivos de práctica y abandono.

Actualmente, el motivo principal por el cual los españoles realizan deportes es para «**estar en forma**» con un 29,90%. El segundo motivo, con un 23%, es «por **diversión o entretenimiento**», y como tercer motivo, con un 14,8%, aparece el motivo de «**la Salud**».



La «**falta de tiempo**», con un 43,8%, sigue siendo el motivo principal con el que los españoles justifican el abandono de la práctica deportiva. El segundo motivo de abandono, con un 20%, es «**falta de interés**». El tercer motivo es «la salud», con un 11,9%, coincide con la misma causa de motivación para hacer deporte, por tanto debemos de cuidar la salud de nuestra población activa.

Gasto de los hogares

9801FFD7587381CE

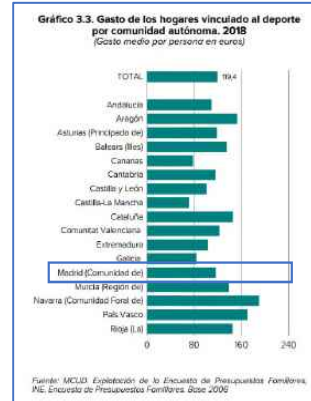


Gráfico 3.2. Gasto de los hogares vinculado al deporte por tipo de bienes y servicios. 2018 (En porcentaje)



El gasto medio por hogar en los bienes y servicios vinculados al deporte considerados fue de 307,2€, y el **gasto medio por persona** se situó en 123,4€. La componente más significativa del gasto vinculado al deporte corresponde a **servicios recreativos y deportivos**, un 79,2%.

Se observa, además, que el gasto medio por persona en este tipo de bienes es superior a la media en las comunidades autónomas de Aragón, Principado de Asturias, Illes Balears, Cantabria, Cataluña, Comunitat Valenciana, Comunidad de Madrid, Región de Murcia, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco.



4.1.1. ANÁLISIS DEL ÁREA DE INFLUENCIA.

Para establecer el área de influencia del Centro Deportivo Municipal, se ha establecido distintos anillos de proximidad en base a los siguientes criterios de tiempo de desplazamiento desde la ubicación en la que se construirá el edificio (calle Mistral, 14 - Distrito Barajas):

A pie: 10 minutos.

En coche: 5 minutos.





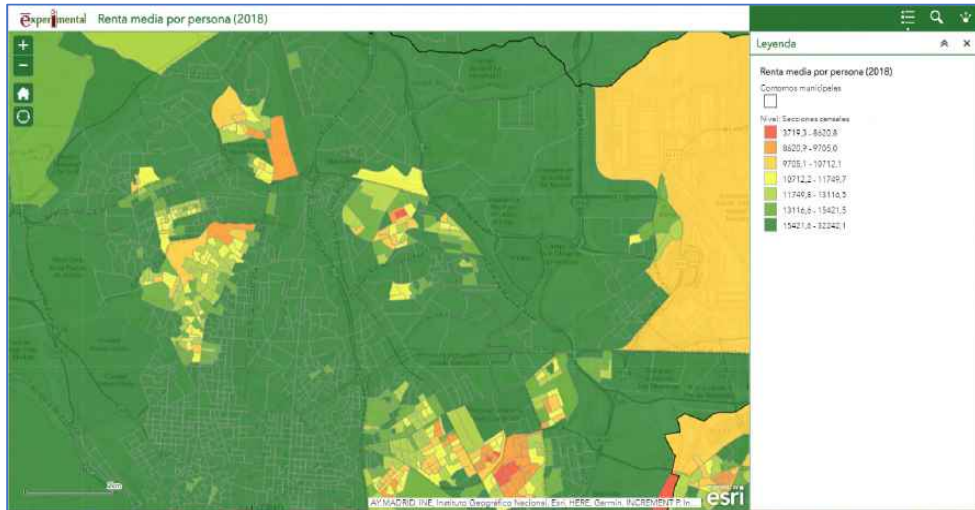
Subárea 1: 10 min a pie.

Atendiendo a la ubicación del centro, el área de influencia relativa a un máximo de 10 minutos a pie constituye la siguiente:



Información de Firmantes del Documento

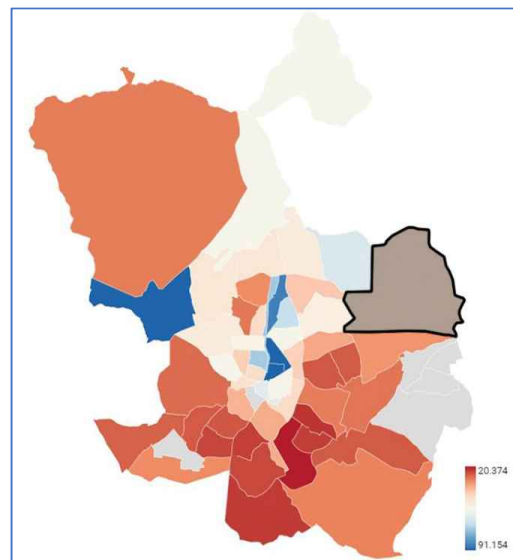




La renta bruta media: 47.318 €

La renta disponible media: 36.363 €

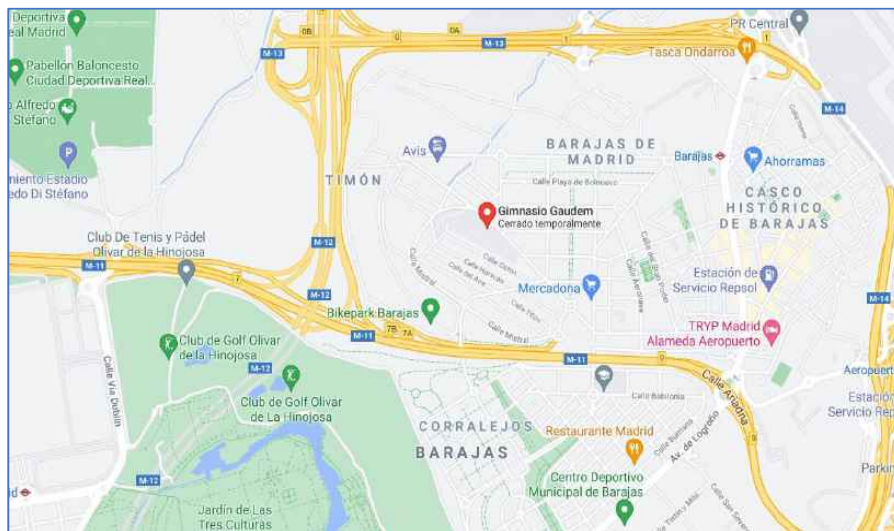
Fuente: AEAT / EpData (2018)



4.1.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA.

Atendiendo a las áreas de influencia determinadas en el apartado anterior, la competencia existente sería la siguiente:





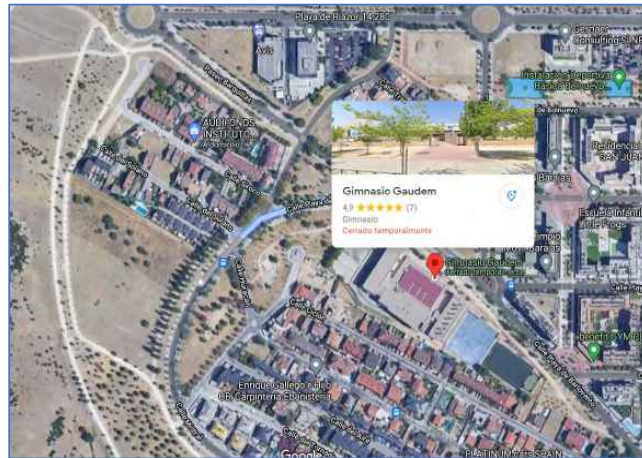
Centros deportivos y gimnasios

De la competencia existente, solo 2 operadores del sector deportivo serían potenciales competidores del Centro Deportivo, siendo los siguientes:

Gimnasio Gaudem (0,35 km)

Calle Playa de Barlovento, 14, 28042 Madrid





Actualmente se encuentra cerrado debido a las restricciones ocasionadas por el COVID-19 y su baja afluencia de público. Su horario habitual solía ser:

HORARIO DE APERTURA > Lun y Mie: de 09.30 a 22.00 h/ Mar y Jue: de 09.30 a 20.00 h / Vie: de 09.30 a 10.30h / Dom: Cerrados.

Las instalaciones se encuentran dentro del colegio concertado Gaudem de educación plurilingüe para niños con edades comprendidas entre 1 a 18 años.

El Gimnasio Gaudem está dirigido a un público general, con clases de Ciclo, TRX-HIIT, Muay thai, Zumba, entre otras. Existen además sesiones esporádicas en donde destacan los seminarios de defensa personal y clases personalizadas para embarazadas.

La duración media de las actividades es de 45 minutos, suele

No dispone de página web propia estando solo su contacto online disponible vía Facebook.

Existen diferentes tipos de cuotas dependiendo de la actividad a realizar,

Precio medio de 10,00€ la sesión. (1h - Defensa personal).

Benefit GYM CLUB (0,35 km)

Calle Playa de Aro, 1, 28042 Madrid

Benefit GYM CLUB es un equipo humano formado por especialistas que aseguran una interlocución perfecta con el fin de establecer tus objetivos y ofrecer soluciones a todas las necesidades de sus usuarios.



Sus instalaciones están preparadas para dar la mejor atención al público y trabajan para que sus sensaciones mejoren día a día a través de programas de ejercicios personalizados, aprovechando el mejor equipamiento del mercado.

Además, el amplio horario ininterrumpido, 365 días al año, te permite aprovechar cada momento que te apetezca para lograr tus metas.

HORARIO DE APERTURA > Lun a Dom: de 06.00 a 24.00 h.

Sus tarifas oscilan entre 45,00 – 65,00€ al mes, la más económica solo permite el acceso a las instalaciones y resto ofrecen un mejor servicio de atención y planes más personalizados.

4.1.3. HIPÓTESIS DEL PÚBLICO OBJETIVO.

Para el cálculo del público objetivo como hipótesis de penetración para el desarrollo del estudio de viabilidad, se atenderá al análisis sociodemográfico del área de influencia realizado y de la competencia.

Partiendo del total de población del área de influencia, se segmentará la población siguiendo los siguientes criterios:

Personas según la frecuencia con la que practicaron deporte al menos una vez a la semana: 50,5 %.

Personas según la frecuencia con la que practicaron deporte en el último año: 58,1%.

Personas según la frecuencia de la práctica deportiva por modalidad deportiva en el último año:

Fútbol 11 y 7	12,00%	Atletismo	4,60%
Baloncesto	6,30%	Gimnasia suave	15,40%
Voleibol	4,60%	Gimnasia intensa	15,50%
Frontón	3,50%	Otras actividades físicas con música	4,60%
Tenis	7,50%	Musculación, culturismo	10,70%
Pádel	9,00%		
Squash	1,00%		
Natación	20,60%		



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



Personas según la frecuencia de la práctica deportiva por modalidad deportiva al menos una vez a la semana:

Fútbol 11 y 7	6,00%	Atletismo	2,50%
Baloncesto	1,90%	Gimnasia suave	11,90%
Voleibol	1,00%	Gimnasia intensa	12,00%
Frontón	0,90%	Otras actividades físicas con música	3,60%
Tenis	1,90%	Musculación, culturismo	8,20%
Pádel	3,70%		
Squash	0,30%		
Natación	8,40%		

Porcentaje de población que realiza 1, 2, 3 o 4 actividades: 65,26%.

Porcentaje por distancia: área andando 95% y área en coche 80%.

Porcentaje por competencia: área andando 90 % y área en coche: 70%.

En virtud de lo anterior, el resultado estimado de clientes potenciales es de:



Información de Firmantes del Documento



PENETRACIÓN USURIOS/AS MISTRAL																
ÁREA	POBLACIÓN DEL ÁREA	ÍNDICE CORRECTOR (I.C.) CCAA			% PRÁCTICA MODALIDAD 1 VEZ AL AÑO			ÍNDICE CORRECTOR (I.C.) FRECUENCIA 1 VEZ SEMANA		SUBTOTAL	1, 2, 3, O 4 ACTIVIDADES	COMPETENCIA		DISTANCIA		PÚBLICO OBJETIVO
			Porcentaje	Población obtenida	Tipo de Actividad	Porcentaje de frecuencia	Población obtenida	Porcentaje de frecuencia	Población obtenida			Factor de corrección	Población obtenida	Factor de corrección	Población obtenida	
Subárea 1 (5 min a pie)	25.786	En el último año	58,10%	14.982	Fútbol 11 y 7	12,00%	3094	6,00%	1547	16.064	10.484	50,00%	5.242	50,00%	2.621	3.038
		Al menos una vez en semana	50,50%	13.022	Baloncesto	6,30%	1625	1,90%	490							
					Voleibol	4,60%	1186	1,00%	258							
					Frontón	3,50%	903	0,90%	232							
					Tenis	7,50%	1934	1,90%	490							
					Pádel	9,00%	2321	3,70%	954							
					Squash	1,00%	258	0,30%	77							
					Natación	20,60%	5312	8,40%	2166							
					Atletismo	4,60%	1186	2,50%	645							
					Gimnasia suave	15,40%	3971	11,90%	3069							
					Gimnasia intensa	15,50%	3997	12,00%	3094							
					Otras actividades físicas con música	4,60%	1186	3,60%	928							
					Musculación, culturismo	10,70%	2759	8,20%	2114							
Subárea 2 (10 min en coche)	4.099	En el último año	58,10%	2.382	Fútbol 11 y 7	12,00%	492	6,00%	246	2.554	1.667	50,00%	834	50,00%	417	3.038
		Al menos una vez en semana	50,50%	2.070	Baloncesto	6,30%	258	1,90%	78							
					Voleibol	4,60%	189	1,00%	41							
					Frontón	3,50%	143	0,90%	37							
					Tenis	7,50%	307	1,90%	78							
					Pádel	9,00%	369	3,70%	152							
					Squash	1,00%	41	0,30%	12							
					Natación	20,60%	844	8,40%	344							
					Atletismo	4,60%	189	2,50%	102							
					Gimnasia suave	15,40%	631	11,90%	488							
					Gimnasia intensa	15,50%	635	12,00%	492							
					Otras actividades físicas con música	4,60%	189	3,60%	148							
					Musculación, culturismo	10,70%	439	8,20%	336							



9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



4.2. PREVISIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL.

La nueva instalación deportiva supondrá una incidencia positiva para el municipio, tanto en la eficiencia en la gestión del servicio, como para la generación y mantenimiento de empleo desde un punto de vista social, además de permitir la práctica de la actividad deportiva, tanto desde el punto de vista de aprendizaje como de práctica habitual de deportes.

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

En clave económica.

- La generación de empleo directo e indirecto en la ejecución de las obras y en la explotación del servicio, así como en la adquisición de material y equipamiento asociado a la explotación.
- La actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades del complejo inmobiliario, tales como empresas de reparaciones y conservación, empresas de desratización y control de plagas, empresas de mantenimiento, etc.
- La actividad económica de la zona con una notable ampliación de su oferta comercial y de servicio acorde con el elevado flujo diario en la zona de personas usuarias de la instalación deportiva.
- La llamada a nuevas inversiones en infraestructuras y servicio como consecuencia de la activación económica de la zona. Incremento del consumo.
- Ahorro de tiempo a los usuarios por la reorganización de la oferta deportiva y de los aspectos administrativos necesarios para la práctica del deporte en las instalaciones.

En clave municipal.

- Mejora de los servicios, mejora de la información facilitada al usuario, etc.
- Ahorro de gastos municipales a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala.
- El incremento de ingresos directos e indirectos para las arcas públicas, a través del propio canon que ha de pagar el concesionario, las correspondientes licencias de obra y actividad, así como otros tributos e impuestos; ya sea por la gestión y prestación del servicio, como actividad económica indirecta que la misma genere.



- El incremento del patrimonio público municipal, pues el bien, en este caso la obra, revierte sin coste a la propia administración a la finalización del contrato.

En clave de salud:

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

En clave de social.

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



- Incremento de la práctica deportiva, así como de las actividades de ocio y familiares.
- Incremento de la participación ciudadana en las actividades deportivas que se organicen.
- Incremento de las actividades competitivas.
- Atracción de la población de otras localidades.
- Creación de puestos de trabajo.

4.3. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

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

- FLUJO DE CAJA LIBRE (FCL).

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

- FLUJO LIBRE DEL ACCIONISTA (FLA).

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

- VALOR ACTUAL NETO (VAN)

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

- TASA INTERNA DE RETORNO (TIR).

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

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



- RETORNO DE LA INVERSIÓN.

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

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

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

- RATIO DE LA COBERTURA DE LA DEUDA.

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

- EFICIENCIA OPERATIVA

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

En el Anexo I al presente documento se recoge detalladamente las previsiones económicas de la concesión, con la rentabilidad esperada de la misma, obteniéndose la siguiente valoración del contrato:

VAN	12.705.072,26
TIR del Proyecto	7,36%
TIR del accionista	-1,19%

El valor generado actualizado (**VAN**) en los 25 años de concesión se estima en **12.705.072,26**, con una Tasa Interna de Rentabilidad (**TIR**) de **7,36%**.

Asimismo, se concluye que el contrato presenta indicadores de rentabilidad que hace que sea viable, tal y como se muestra en las tablas siguientes:



Valoración del contrato	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	0,00	0,00	153.347,93	410.464,73	677.331,39	695.371,47	713.851,07	732.779,78	752.167,40	804.061,48
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	-276.814,10	-276.814,10	-522.563,08	-265.446,28	1.420,38	19.460,46	37.940,06	56.868,77	76.256,39	-50.046,32
Retorno de la Inversión			-3,39%	0,16%	3,85%	4,18%	4,52%	4,87%	5,23%	3,13%
Ratio Cobertura de la deuda			0,23	0,61	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	0,94
Eficiencia Operativa			87%	73%	63%	62%	62%	61%	60%	60%

Valoración del contrato	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	831.175,53	857.733,59	879.058,64	900.894,59	923.252,54	946.143,76	969.579,76	997.263,51	1.021.824,63	1.046.966,58
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	-22.932,27	3.625,79	24.950,84	46.786,79	69.144,74	92.035,96	115.471,96	128.390,90	152.952,02	178.093,97
Retorno de la Inversión	3,51%	3,89%	4,28%	4,68%	5,10%	5,52%	5,95%	6,19%	6,64%	7,10%
Ratio Cobertura de la deuda	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,15	1,18	1,20
Eficiencia Operativa	59%	59%	58%	58%	57%	57%	56%	56%	55%	55%

Valoración del contrato	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	1.072.701,85	1.099.043,25	1.126.003,78	1.153.596,77	1.181.835,79
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	203.829,24	230.170,64	257.131,17	284.724,16	312.963,18
Retorno de la Inversión	7,58%	8,06%	8,56%	9,07%	9,59%
Ratio Cobertura de la deuda	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36
Eficiencia Operativa	54%	54%	53%	53%	52%

9801FFD7587381CE



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

El suelo en el que se va a ubicar el centro deportivo se encuentra incluido dentro del ámbito UZP.1.01, regulado por el Plan Parcial UZP 1.01 "Ensanche de Barajas", (PP.21.201. DF-1999) y el Plan Especial de reordenación de los elementos de la red local de equipamientos del Plan Parcial del UZP.1.01 "Ensanche de Barajas" (PE.21.319. DF-2014) del PGOUM Madrid 97 con respecto al uso dotacional Servicios Públicos y sus condiciones urbanísticas.

La dotación está calificada como Deportivo Básico y cuenta con una superficie total de 14.252 m², resultado de la suma de dos parcelas municipales (8.852+5.400 m²), conforme a los datos recogidos en el Inventario Municipal del Suelo de Madrid.

Dentro de esta área se ocuparán 8.960,00 m² para el desarrollo de la instalación deportiva.

Los terrenos se encuentran dentro de la zona afectada por servidumbre aeronáutica establecida para el aeropuerto de Adolfo Suarez Madrid-Barajas, por lo que requiere acuerdo previo favorable de autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la construcción del edificio.

El plan parcial PP.21.201 añade otras determinaciones en referencia a las servidumbres aeronáuticas, quedando la edificación afectada por una cota máxima de 670 m sobre el nivel del mar, debiendo incorporar dentro del proyecto de ejecución:

Balizamiento nocturno de media intensidad en las edificaciones más destacadas, complementándolo con luces obstáculo de baja intensidad.

Un apartado específico de la memoria, dónde se justifique el nivel acústico exterior, y el aislamiento acústico proyectado.

El plan Especial PE.21.319 contiene determinaciones para las parcelas de uso dotacional de servicios colectivos dentro de la "Zona DCD", donde se fijan, entre otros, los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima: 0,70 m²c/m²s. (Para superficies menores de 1 Ha).

Ocupación máxima: 60%. (Para superficies menores de 1 Ha).

Altura máxima: 4 plantas y 15 m de altura .

El resto de las condiciones no definidas por el PE, estarán reguladas por el capítulo 7.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.



En el artículo 7.9.6.2 de las citadas normas indica que quedarán sometidas a la Norma Zonal 5, grado 3.

CENTRO DEPORTIVO BASICO ENSANCHE BARAJAS

C/ Mistral, 4

Distrito: Barajas

Planeamiento aplicable	
PGOUM-97	<p>Ámbito de ordenación UZP 1.01 Ensanche de Barajas</p> <p>Calificación Deportivo Básico (DB)</p> <p>- Plan Parcial del UZP 1.01 "Ensanche de Barajas", PP.21.201 (DF-1999)</p> <p>Planeamiento incorporado y modificaciones de planeamiento - Plan Especial de reordenación de los elementos de la red local de equipamientos del Plan Parcial del UZP.1.01 "Ensanche de Barajas", PE.21.319 (DF-2014)</p>

Superficie de parcela	
PE.21.319 (parcela DCD):	14.252,00 m ²
IPMS	8.852,00 m²
Superficie a ocupar	8.960,00 m².

Informes Previos	
Zonas de Servidumbres Aéreas	Parcela afectada por servidumbres del aeropuerto Adolfo Suarez. Madrid-Barajas
Informe de Zonas Verdes y Arbolado	Informe preceptivo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) según Art.7.15.19 (de las NNUU de PGOUM-97)
	Si se realizara la tala de algunos de los ejemplares arbóreos existentes en la parcela para la ejecución del proyecto.

PP.21.201 (DF-1999). NNUU	
Servidumbres aeronáuticas (art. 2.3.4 de la Memoria del PP.21.201)	-Todo el sector afectado. El cono de vuelo es el ámbito de la cota 653, cota que no puede sobrepasar la edificación prevista.

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



Las alturas totales de la edificación serán siempre inferiores a 670 m. sobre el nivel del mar, debiendo solicitar autorización a la Dirección General de Aviación Civil* para la concesión de las licencias de edificación.

Sobre las afecciones aeronáuticas (art. 2.1.7 de las Ordenanzas Reguladoras del PP.21.201)

-Los proyectos de edificación contemplarán:

- 1) Balizamiento nocturno de media intensidad en las edificaciones más destacadas, complementándolo con luces obstáculo de baja intensidad.
- 2) Un apartado específico de la memoria, dónde se justifique el nivel acústico exterior, y el aislamiento acústico proyectado.

*A.E.S.A.

PE.21.319 (DF-2014). NNUU

Zona DCD: dotacional de servicios colectivos. Deportivo

Categoría de equipamiento	Deportivo Básico
Tipología de edificios (art .1.2)	Edificación aislada
Condiciones particulares no recogidas en el PE (art .1.2.5)	Aplicar lo dispuesto en el Título 7 de las NNUU del PGOUM
Acceso rodado (art. 1.2.4)	El acceso rodado a las parcelas no colindantes con vía pública podrá realizarse a través de las parcelas calificadas como Espacios Libres de Uso Público en el Plan Parcial de UZP.1.01 "Ensanche de Vallecas".
Condiciones de parcela (art. 1.7)	Según NNUU del PGOUM-1997, art. 7.9.6.4: En Deportivo Básico: parcela mínima -500 m ² en suelo urbano -1.000 m ² en suelo urbanizable
Ocupación (art. 1.8)	Según NNUU del PGOUM-1997, art. 7.9.6: 1-10 Ha: 50% (7.126 m ² parcela dep. completa) Hasta 1Ha: 60% (5.376 m ² para la superficie a ocupar)
Separación de la edificación, respecto el eje de la calle o espacio libre público al que hace frente (art. 1.9)	S = H/2 (H= altura de coronación)
Separación respecto a las parcelas colindantes (art. 1.9)	S ≥ H/2, al lindero, con mín. de 5 metros, con dos excepciones (1) (H= altura de coronación)
Separación entre edificios dentro de la misma parcela (art. 1.10)	S ≥ H/2 (H= altura de coronación)
Edificabilidad (art. 1.11)	Según NNUU del PGOUM-1997, art. 7.9.6: 1-10 Ha: 0,50 m ² /m ² (7.126 m ² parcela deportiva completa) Hasta 1Ha: 0,70 m ² /m ² 0%



Información de Firmantes del Documento



PE.21.319 (DF-2014). NNUU

Zona DCD: dotacional de servicios colectivos. Deportivo

(6.272 m² para la superficie a ocupar)

Altura de la edificación	4 plantas y 15 metros y no sobrepasar nunca la cota máxima del polígono (670 msnm)
Cota de origen y referencia	Nivelación planta baja (Conforme art. 6.6.15 de las NNUU)
Dotación de aparcamiento	Según NNUU del PGOUM-1997, art. 7.5.35: A) 0,5 plazas por cada 100 m ² de superficie edificada B) Exención parcial o total, según art. 7.5.8

⁽¹⁾ Excepciones:

- A) las edificaciones podrán situarse parcial o totalmente en la línea de alineación oficial o pública si las características de funcionalidad o uso del edificio así lo aconsejaren.
- B) En el caso de que surgiesen, como consecuencia de subdivisiones, linderos medianeros con otras parcelas destinadas a uso dotacional, las edificaciones podrán adosarse a los linderos medianeros en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13 de las NN.UU. del PGOUM

PGOUM-97. NNUU

Altura libre mínima de pisos, entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese (art. 7.9.7)	3 metros
Saliente máximo de cornisas y aleros (art. 8.5.13)	≤ (0,80) metros
Condiciones de estética (art. 8.5.14):	La fachada de mayor longitud del edificio ≤ 70 m. La forma de la edificación puede inscribirse en un círculo de Ø ≤ 100 m.
Aparcamiento de bicicletas (art. 7.5.35)	10 m ² (mínimo), según Instrucción para el Diseño de la Vía Pública (ficha 9.2).
Acondicionamiento de los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante (art. 6.10.20)	Ajardinados ≥ 50% de su superficie
Superficie máxima para USOS ASOCIADOS en dotacional deportivo (art. 7.2.8.2.a y art. 7.9.8.2) *	0.25 x Superficie destinada al uso deportivo, sin que pueda superar el límite de 25% de la edificabilidad máxima (1.781,50 m ² parcela deportiva completa) (1.568,00 m ² para la superficie a ocupar)

*Mejora de ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo, incorporada mediante Plan Especial, PE 00/310 (DF-2012).



Información de Firmantes del Documento



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

6.1. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

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

Asimismo, tampoco es exigible en aplicación del Título IV: "Evaluación ambiental de actividades" de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

6.2. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS.

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

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

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

Emisión de gases de efecto invernadero.

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

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



Consumo de combustibles fósiles.

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

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

Agua.

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

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

Generación de residuos.

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

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

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

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

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

Generación de ruido.

El funcionamiento de algunas de la maquinaria (sobre todo por el funcionamiento del motor) y el ruido producido por gran cantidad de personas y la música utilizada, puede generar altos índices de ruido, lo que puede causar trastornos a los usuarios, visitantes y trabajadores de los centros, con la consecuencia de pérdidas de productividad y rendimiento en la población afectada.

Información de Firmantes del Documento



6.3. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.

El proyecto de ejecución que se redacte deberá tener en cuenta el acuerdo adoptado en sesión del 25 de mayo de 2016 por el Pleno del Ayuntamiento mediante el cual, para dar cumplimiento en España al objetivo de "edificio de consumo de energía casi nulo" impuesto por las Directivas europeas, el Ayuntamiento de Madrid, adoptará medidas necesarias para hacer efectivo el objetivo de que todos los edificios de nueva planta de titularidad municipal y, en la medida de lo posible, aquellos ya existentes cuya rehabilitación integral se programe o ejecute por este Ayuntamiento, tanto con las administraciones públicas como con la iniciativa privada a través de convenios, concursos o cualquier otro procedimiento de licitación o contratación, se diseñen de acuerdo con el objetivo de energía positiva.

Este objetivo se materializa en un adecuado diseño constructivo que garantice, en el proyecto, una demanda energética de climatización inferior a 20kWh/(m²xaño) para alcanzar el confort térmico, lo que se llevará a cabo mediante un adecuado diseño constructivo y mediante la utilización de energías renovables apoyadas con las tecnologías y sistemas constructivos disponibles.

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

Residuos.

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

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

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



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

Paisaje.

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

Contaminación atmosférica y acústica.

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

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

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

Separación de los residuos peligrosos de los no peligrosos. Los residuos peligrosos deben ser depositados en recipientes adecuados estancos y correctamente etiquetados, finalmente deben ser transportados y tratados por gestores autorizados.

Para evitar emisiones a la atmósfera de gases se debe cumplir con una serie de requisitos:

- Las calderas de calefacción, grupos electrógenos, maquinaria de calentamiento de piscinas, etc., de las instalaciones fijas deben tener un control y mantenimiento de la instalación.
- Respecto a sustancias utilizadas como refrigerantes de aires acondicionados y como halones contra incendios, está prohibido el uso de clorofluorocarburos, otros clorofluorocarburos totalmente halogenados, los halones, el tetracloruro de carbono, el 1,1,1-



tricloroetano, el bromuro de metilo, los hidrobromofluorocarburos, los hidroclorofluorocarburos.

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

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

Ahorro en el consumo de energía.

Ahorro y optimización en el consumo, reutilización y reciclaje de materiales.

Minimización en la generación de residuos y óptima gestión de los mismos.

Ahorro y optimización en el consumo de agua.

Sensibilización del personal encargado de realizar los trabajos: de la importancia de sus actuaciones y las repercusiones que pueden tener éstas sobre el Medio Ambiente.

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

Residuos.

Se deberá implantar un sistema eficaz de reducción y clasificación de residuos. Se dotará al centro deportivo de espacios reservados para contenedores, que albergarán



de forma separativa los distintos tipos de residuos, con el fin de garantizar su reutilización y/o reciclaje.

Consumo energético de las instalaciones.

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

- Disminución de las necesidades energéticas.
- Incremento de la eficiencia energética de los equipos y sistemas.
- Recuperación de energía residual de otros equipos y sistemas.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

El edificio se conforma por un volumen único en varias plantas con lo que se optimizan costes y repercusiones de elementos comunes generando así mismo una verticalidad de las instalaciones.

Esta circunstancia hace que el programa se realice en mínima ocupación de parcela dejando libre espacios de aparcamiento en superficie.

El programa se desarrolla en torno a un núcleo central de comunicaciones que ordena de manera próxima los usos y supone un ahorro de costes.

El edificio se construye con estructura de hormigón armado exceptuando las vigas de piscina que salvan las grandes luces que serán de madera laminar.

En cuanto a los materiales de fachada estará compuesta por paneles de chapa tipo atenea formando fachada ventilada. y carpinterías en tonalidades similares.

Los vasos de piscina con tratamiento de lámina PVC, tipo Myrtha, impermeabilización de playas y vestuarios para evitar filtraciones.

Solados de gres porcelánico en piscina con similares alicatados y pavimento PVC en salas de actividades.

Depuración cloración salina filtros ultravioleta vasos de compensación y toda la instalación de tuberías depuración en sótanos.

7.1. PROGRAMA DE NECESIDADES DEL ANTEPROYECTO.

El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en el presente Proyecto se adapta al programa de necesidades y equipamiento para piscina



climatizada y salas múltiples de usos deportivos del Ayuntamiento, incluida en los cuadro de superficie.

7.2. PLAZO ESTIMADO

El plazo de ejecución de la obra inicial será de DIECIOCHO MESES (18) MESES.

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

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

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

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

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

Más recientemente, el Eurostat (Manual on Government Deficit and Debt. Implementation of ESA 2010 -Edition 2016-), sigue distinguiendo estas tres categorías



principales de riesgos y concreta que el "riesgo de disponibilidad", que cubre el volumen y la calidad de la producción, se refiere a los casos en los cuales se reclama la responsabilidad del socio, a causa de una gestión defectuosa que tiene como resultado un volumen de servicios inferior al acordado contractualmente, o servicios que no cumplan los estándares de calidad especificados en el contrato.

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

EL RIESGO DE DISPONIBILIDAD.

La Decisión de la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (Eurostat) sobre "el tratamiento de las Asociaciones Público-Privadas" incluye el "riesgo de disponibilidad" entre los riesgos que recomienda tener en cuenta, junto con el "riesgo de demanda" y el "riesgo de construcción", para determinar si los activos incluidos en una asociación público-privada se tienen que considerar activos no públicos y, por lo tanto, contabilizar fuera del balance de las administraciones públicas. En concreto, recomienda que los activos incluidos en una asociación público-privada se clasifiquen como no públicos, si el socio privado asume el "riesgo de construcción" y, al menos, o bien el "riesgo de disponibilidad", o bien el "riesgo de demanda". Además, define "riesgo de disponibilidad" -"en el cual la responsabilidad del socio es evidente", se afirma- como el "riesgo de no ser capaz de suministrar la cantidad pactada contractualmente o alcanzar la seguridad o los niveles certificados públicamente", correspondientes a la prestación de servicios a los usuarios finales, definidos en el contrato; y también como el "riesgo de no alcanzar los estándares de calidad relativos al suministro del servicio, determinados en el contrato, produciendo un fallo evidente del servicio". Asimismo, señala que la Administración no está obligada a asumir este riesgo si está legitimada para reducir significativamente (como una especie de penalización) sus pagos periódicos; que "los pagos de la Administración deben depender del nivel efectivo de disponibilidad suministrada por el socio durante un concreto periodo de tiempo"; y que "la aplicación de las penalizaciones cuando el socio incumple sus obligaciones de servicio debe ser automática y tener un efecto significativo sobre los ingresos/beneficios del socio y no ser puramente cosméticas o simbólicas".

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



EL RIESGO DE DEMANDA.

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

EL RIESGO TECNOLÓGICO.

La asunción por el concesionario del denominado Riesgo Tecnológico, entendido como al riesgo del progreso o del incremento continuo de herramientas, aplicaciones y avances en materia deportiva que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología -por ejemplo, nuevos e innovadores equipos y maquinarias deportivas y equipamiento específico que sustituye a los existentes, además del riesgo de incremento de los costes de explotación y de mantenimiento de las infraestructuras como consecuencia de la revisión y la adaptación a la normativa sobre las instalaciones y los sistemas de seguridad; o el riesgo de que los activos utilizados dejen de ser los más adecuados para la prestación del servicio a lo largo de la duración del contrato, por mejoras técnicas alcanzadas en otros equipamientos.

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

RIESGO DE CONSTRUCCIÓN

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

En términos generales, no cabe esperar complicaciones significativas ni durante la etapa de construcción del centro deportivo ni durante su explotación posterior, debido

Información de Firmantes del Documento



principalmente a que no se requiere un sistema constructivo complicado y la organización de la obra es la usual en el sector.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. INVERSIONES A REALIZAR.



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

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

INVERSIÓN INICIAL		
Tipo de inversión		Importe
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO		
Edificio e instalaciones		4.535.325,45 €
Urbanización, incluido aparcamiento.		500.000,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		5.035.325,45 €
Gastos generales (13%)		654.592,31 €
Beneficio industrial (6%)		302.119,53 €
PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)		5.992.037,29 €
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	4,00%	201.413,02 €
2. ICIO (Impuesto sobre instalaciones Construcciones y Obras)	4,00%	201.413,02 €
3. ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)	4,00%	46.162,66 €
TOTAL GASTOS ADM		448.988,70 €
OTRAS INVERSIONES		
Equipamiento		800.351,55 €
TOTAL OTRAS INVERSIONES		800.351,55 €
TOTAL INVERSIÓN		7.241.377,54 €

Inversiones a lo largo del contrato: Asimismo, dado la duración del contrato prevista, se requiere que se realicen las obras de mejora y conservación de las instalaciones, así como la renovación del equipamiento y mobiliario, al objeto de mantener el edificio en condiciones adecuadas para una explotación viable y adaptada a los cambios que se vayan produciendo.

Las inversiones se llevarán a cabo en los siguientes años y por importes de:



Información de Firmantes del Documento



REINVERSIONES DURANTE EL CONTRATO		
Tipo de inversión	Año	Importe
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones (19% PEC)	10	1.257.598,02 €
1º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	10	167.976,35 €
TOTAL REINVERSIÓN AÑO 10		1.425.574,37 €
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones. (19% PEC)	18	1.361.798,45 €
2º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	18	181.894,31 €
TOTAL REINVERSIÓN AÑO 18		1.543.692,76 €
TOTAL REINVERSIÓN		2.969.267,13 €

*NOTA: Para el cálculo de los importes en concepto de reinversión, se ha tenido en cuenta una tasa de actualización de un 1,00% a partir del importe del presupuesto inicial. Esta tasa refleja la variación de los precios de mercado anualmente, el cual ha sido estimado en base el Índice de Precios de Consumo, en concreto la variación anual desde 2019 hasta 2020 a nivel nacional, utilizando los datos que el INE publica en su página web.

	Variación anual: (Diciembre - Diciembre):
2015	0,0
2016	1,6
2017	1,1
2018	1,2
2019	0,8
PROMEDIO:	0,9

ACTUALIZACIÓN INVERSIÓN - INSTALACIONES	1	2	3	4	5	6	
1,00%	6.051.957,66 €	6.112.477,24 €	6.173.602,01 €	6.235.338,03 €	6.297.691,41 €	6.360.668,32 €	
5.992.037,29 €							
	7	8	9	10	11	12	
	6.424.275,00 €	6.488.517,75 €	6.553.402,93 €	6.618.936,96 €	6.685.126,33 €	6.751.977,59 €	
	13	14	15	16	17	18	
	6.819.497,37 €	6.887.692,34 €	6.956.569,26 €	7.026.134,95 €	7.096.396,30 €	7.167.360,26 €	
	19	20	21	22	23	24	25
	7.239.033,86 €	7.311.424,20 €	7.384.538,44 €	7.458.383,82 €	7.532.967,66 €	7.608.297,34 €	7.684.380,31 €

Información de Firmantes del Documento



ACTUALIZACIÓN INVERSIÓN - EQUIPAMIENTO	1	2	3	4	5	6	
1,00%	808.355,07 €	816.438,62 €	824.603,01 €	832.849,04 €	841.177,53 €	849.589,31 €	
800.351,55 €							
	7	8	9	10	11	12	
	858.085,20 €	866.666,05 €	875.332,71 €	884.086,04 €	892.926,90 €	901.856,17 €	
	13	14	15	16	17	18	
	910.874,73 €	919.983,48 €	929.183,31 €	938.475,14 €	947.859,89 €	957.338,49 €	
	19	20	21	22	23	24	25
	966.911,87 €	976.580,99 €	986.346,80 €	996.210,27 €	1.006.172,37 €	1.016.234,09 €	1.026.396,43 €

Por tanto, el importe total en concepto de inversiones a realizar será de 10.362.711,46 €

9.2. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES.

El cálculo para la estimación de la dotación para amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Obra inicial

Aunque la Ley 27/2014, de 27 noviembre, del Impuesto de Sociedades recoge una tabla de porcentajes y periodos de amortización a aplicar (en vigor desde el día 1 de enero de 2015) estableciendo el 2% para "edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas", el hecho de que la concesión tenga una duración establecida de 25 años y de que los dos primeros años se van a dedicar previsiblemente a la construcción, limita el periodo de explotación de la actividad a 23 años.

Por este motivo y teniendo en cuenta que no se permite la amortización de una inversión en un período superior al de su explotación, el coeficiente aplicado es del **4,35%**.

Plan de renovaciones y reposiciones.

Para la amortización de este tipo de inversiones se va a aplicar el coeficiente resultante de una vida útil de 8 años, debiéndose, por tanto, proceder a renovar, reformar y/o reponer las instalaciones y equipamiento en los años 10 y 18 de la vida del contrato.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN						
Elemento	Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales		
				Año 3 a 9	Año 10 a 17	Año 18 a 25
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO						
Edificio e instalaciones	5.397.037,29 €	23	4,35%	234.653,80 €	234.653,80 €	234.653,80 €
Equipamiento	952.418,34 €	8	12,50%	119.052,29 €	119.052,29 €	119.052,29 €



Urbanización, incluido aparcamiento.	595.000,00 €	23	4,35%	25.869,57 €	25.869,57 €	25.869,57 €
Gastos Administrativos	448.988,70 €	23	4,35%	19.521,25 €	19.521,25 €	19.521,25 €
Inversión inicial	7.393.444,33 €			399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones (19% PEC)	1.257.598,02 €	8	12,50%		157.199,75 €	
1º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	167.976,35 €	8	12,50%		20.997,04 €	
	1.425.574,37 €				178.196,79 €	
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones. (19% PEC)	1.361.798,45 €	8	12,50%			170.224,81 €
2º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	181.894,31 €	8	12,50%			22.736,79 €
	1.543.692,76 €					192.961,60 €
Subtotales	10.362.711,46 €					
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN				399.096,91 €	577.293,70 €	592.058,51 €

9.3. SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO.

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

Capital	7.241.377,54 €
Tipo de interés	6,00%
Duración (en años)	25
Frecuencia de pago	Anual, cuota constante.
Sistema de pago	Francés
Número de pagos	25

Las inversiones correspondientes a las renovaciones/reparaciones/reformas previstas para los años 10 y 18 se financian con los recursos generados por la explotación del servicio, por lo que no supone coste financiero adicional.

Plan de financiación.



FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO (INCLUIDO EQUIPAMIENTO)

Importe a financiar 7.241.377,54 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.241.377,54 €	0,00 €
1	566.469,20 €	434.482,65 €	131.986,55 €	7.109.390,99 €	131.986,55 €
2	566.469,20 €	426.563,46 €	139.905,74 €	6.969.485,25 €	271.892,29 €
3	566.469,20 €	418.169,12 €	148.300,09 €	6.821.185,17 €	420.192,37 €
4	566.469,20 €	409.271,11 €	157.198,09 €	6.663.987,08 €	577.390,46 €
5	566.469,20 €	399.839,22 €	166.629,98 €	6.497.357,10 €	744.020,44 €
6	566.469,20 €	389.841,43 €	176.627,77 €	6.320.729,33 €	920.648,21 €
7	566.469,20 €	379.243,76 €	187.225,44 €	6.133.503,89 €	1.107.873,66 €
8	566.469,20 €	368.010,23 €	198.458,97 €	5.935.044,92 €	1.306.332,62 €
9	566.469,20 €	356.102,70 €	210.366,51 €	5.724.678,41 €	1.516.699,13 €
10	566.469,20 €	343.480,70 €	222.988,50 €	5.501.689,92 €	1.739.687,62 €
11	566.469,20 €	330.101,40 €	236.367,81 €	5.265.322,11 €	1.976.055,43 €
12	566.469,20 €	315.919,33 €	250.549,87 €	5.014.772,24 €	2.226.605,30 €
13	566.469,20 €	300.886,33 €	265.582,87 €	4.749.189,37 €	2.492.188,17 €
14	566.469,20 €	284.951,36 €	281.517,84 €	4.467.671,54 €	2.773.706,01 €
15	566.469,20 €	268.060,29 €	298.408,91 €	4.169.262,63 €	3.072.114,91 €
16	566.469,20 €	250.155,76 €	316.313,44 €	3.852.949,18 €	3.388.428,36 €
17	566.469,20 €	231.176,95 €	335.292,25 €	3.517.656,93 €	3.723.720,61 €
18	566.469,20 €	211.059,42 €	355.409,78 €	3.162.247,15 €	4.079.130,39 €
19	566.469,20 €	189.734,83 €	376.734,37 €	2.785.512,78 €	4.455.864,76 €
20	566.469,20 €	167.130,77 €	399.338,43 €	2.386.174,35 €	4.855.203,20 €
21	566.469,20 €	143.170,46 €	423.298,74 €	1.962.875,61 €	5.278.501,94 €
22	566.469,20 €	117.772,54 €	448.696,66 €	1.514.178,94 €	5.727.198,60 €
23	566.469,20 €	90.850,74 €	475.618,46 €	1.038.560,48 €	6.202.817,06 €
24	566.469,20 €	62.313,63 €	504.155,57 €	534.404,91 €	6.706.972,64 €
25	566.469,20 €	32.064,29 €	534.404,91 €	0,00 €	7.241.377,54 €

TOTAL INTERESES 6.920.352,47 €

MEDIA ANUAL 276.814,10 €

9.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FINANCIACIÓN.

En virtud de lo expuesto, el sistema de financiación propuesto se clasifica según su procedencia de la siguiente manera:

Fuente de financiación externa: Dado que al inicio se estima que la entidad adjudicataria no cuente con el capital propio suficiente para hacer frente a las obras iniciales a realizar, se propone el uso de fondos que provienen de fuera de



la propia entidad, mediante financiación ajena, para la ejecución de las obras iniciales (construcción del edificio, urbanización y aparcamiento, y suministro del equipamiento). Para ello, la entidad podrá recurrir a financiación como: subvención, crédito, préstamo, microcrédito, sociedades de Capital Riesgo, leasing, renting, etc.

Fuente de financiación interna: Dado la viabilidad de la explotación del servicio a medida que avanza la ejecución del contrato, se prevé el uso de los fondos generados por la propia concesionaria en el ejercicio de la explotación del centro deportivo para financiar las obras de reparaciones, reformas y renovación de equipamiento y mobiliario a lo largo de la vida del contrato.

9.4. CALENDARIO DE INVERSIONES, AMORTIZACIÓN Y FINANCIACIÓN.



Información de Firmantes del Documento



CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
V. Amortización de la inversión										
Edificio e instalaciones			399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento										178.196,79 €
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento										
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	0,00 €	0,00 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	577.293,70 €

VI. Financiación de la inversión										
Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €
(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
V. Amortización de la inversión										
Edificio e instalaciones	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €			
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento								192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €

VI. Financiación de la inversión										
Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €
(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN
V. Amortización de la inversión						
Edificio e instalaciones	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	9.179.228,93 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento						1.425.574,32 €
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	1.543.692,80 €
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	12.148.496,05 €

VI. Financiación de la inversión						
Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	6.920.352,50 €
(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	6.920.352,50 €



10. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

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

De acuerdo con el artículo 6 de dicha Ley, serán las normas reglamentarias las que fijarán y concretarán los aspectos más técnicos de las medidas preventivas, a través de normas mínimas que garanticen la adecuada protección de los trabajadores. Entre éstas se encuentran necesariamente las destinadas a garantizar la salud y la seguridad en las obras de construcción. Atendiendo a lo dispuesto, en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

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

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

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

El estudio contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

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



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

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

- b) Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.
- c) Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria, con expresión de las especificaciones técnicas necesarias.
- d) Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.
- e) Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

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

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

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



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
CSV : 9801FFD7587381CE



11. VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO.

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

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

11.1. VALOR ACTUAL NETO DE LAS INVERSIONES.

Tal y como se ha detallado en el punto 9 del presente documento, la inversión inicial a realizar será por un importe de:

INVERSIÓN INICIAL		
Tipo de inversión		Importe
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO		
Edificio e instalaciones		4.535.325,45 €
Urbanización, incluido aparcamiento.		500.000,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		5.035.325,45 €
Gastos generales (13%)		654.592,31 €
Beneficio industrial (6%)		302.119,53 €
PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)		5.992.037,29 €
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	4,00%	201.413,02 €
2. ICIO (Impuesto sobre instalaciones Construcciones y Obras)	4,00%	201.413,02 €
3. ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)	4,00%	46.162,66 €
TOTAL GASTOS ADM		448.988,70 €
OTRAS INVERSIONES		
Equipamiento		800.351,55 €
TOTAL OTRAS INVERSIONES		800.351,55 €

9801FFD7587381CE



TOTAL INVERSIÓN 7.241.377,54 €

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

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

Se ha establecido el 4% del Presupuesto de Ejecución Material según lo dispuesto en el artículo 5 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (Redacción vigente aprobada por Acuerdo Pleno de 23 de diciembre de 2020. BOCM número 316 de 29 de diciembre de 2020).

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

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

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

b) Si la Administración señalase un canon, precio, participación o beneficio mínimo que deba satisfacer el concesionario periódicamente y la duración de la concesión no fuese superior a un año, por la suma total de las prestaciones periódicas. Si la duración de la concesión fuese superior al año,



capitalizando, según el plazo de la concesión, al 10 por 100 la cantidad anual que satisfaga el concesionario.”

Según el Art. 13 ,REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, las concesiones administrativas tributarán con el tipo que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

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

Por tanto, el ITP se ha obtenido del 4% de la suma del canon a 25 años a pagar el primer año, descontando del canon la respectiva tasa de descuento, cuya determinación se detalla en el punto 11.7 del presente estudio.

Atendiendo a la inversión a realizar, así como a los gastos e ingresos estimados (flujos de caja netos) a lo largo de la duración del contrato, se obtiene un valor actual neto de:

VAN	12.705.072,26
------------	----------------------

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

11.2. ESTRUCTURA DE COSTES.

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

11.2.1. COSTES DE AMORTIZACIONES.

Esta partida ha sido explicada con detalle en el punto 9.2. del presente documento.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN						
Elemento	Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales		
				Año 3 a 9	Año 10 a 17	Año 18 a 25
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO						
Edificio e instalaciones	5.397.037,29 €	23	4,35%	234.653,80 €	234.653,80 €	234.653,80 €
Equipamiento	952.418,34 €	8	12,50%	119.052,29 €	119.052,29 €	119.052,29 €
Urbanización, incluido aparcamiento.	595.000,00 €	23	4,35%	25.869,57 €	25.869,57 €	25.869,57 €
Gastos Administrativos	448.988,70 €	23	4,35%	19.521,25 €	19.521,25 €	19.521,25 €



	Inversión inicial	7.393.444,33 €			399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones (19% PEC)	1.257.598,02 €	8	12,50%		157.199,75 €		
1º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	167.976,35 €	8	12,50%		20.997,04 €		
	1.425.574,37 €				178.196,79 €		
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones. (19% PEC)	1.361.798,45 €	8	12,50%		170.224,81 €		
2º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	181.894,31 €	8	12,50%		22.736,79 €		
	1.543.692,76 €				192.961,60 €		
Subtotales	10.362.711,46 €						
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN					399.096,91 €	577.293,70 €	592.058,51 €

11.2.2. COSTES FINANCIEROS.

El detalle de esta partida se encuentra establecido en el punto 9.3. del presente documento.

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO (INCLUIDO EQUIPAMIENTO)

Importe a financiar 7.241.377,54 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.241.377,54 €	0,00 €
1	566.469,20 €	434.482,65 €	131.986,55 €	7.109.390,99 €	131.986,55 €
2	566.469,20 €	426.563,46 €	139.905,74 €	6.969.485,25 €	271.892,29 €
3	566.469,20 €	418.169,12 €	148.300,09 €	6.821.185,17 €	420.192,37 €
4	566.469,20 €	409.271,11 €	157.198,09 €	6.663.987,08 €	577.390,46 €
5	566.469,20 €	399.839,22 €	166.629,98 €	6.497.357,10 €	744.020,44 €
6	566.469,20 €	389.841,43 €	176.627,77 €	6.320.729,33 €	920.648,21 €
7	566.469,20 €	379.243,76 €	187.225,44 €	6.133.503,89 €	1.107.873,66 €
8	566.469,20 €	368.010,23 €	198.458,97 €	5.935.044,92 €	1.306.332,62 €
9	566.469,20 €	356.102,70 €	210.366,51 €	5.724.678,41 €	1.516.699,13 €
10	566.469,20 €	343.480,70 €	222.988,50 €	5.501.689,92 €	1.739.687,62 €
11	566.469,20 €	330.101,40 €	236.367,81 €	5.265.322,11 €	1.976.055,43 €
12	566.469,20 €	315.919,33 €	250.549,87 €	5.014.772,24 €	2.226.605,30 €
13	566.469,20 €	300.886,33 €	265.582,87 €	4.749.189,37 €	2.492.188,17 €

Información de Firmantes del Documento



14	566.469,20 €	284.951,36 €	281.517,84 €	4.467.671,54 €	2.773.706,01 €
15	566.469,20 €	268.060,29 €	298.408,91 €	4.169.262,63 €	3.072.114,91 €
16	566.469,20 €	250.155,76 €	316.313,44 €	3.852.949,18 €	3.388.428,36 €
17	566.469,20 €	231.176,95 €	335.292,25 €	3.517.656,93 €	3.723.720,61 €
18	566.469,20 €	211.059,42 €	355.409,78 €	3.162.247,15 €	4.079.130,39 €
19	566.469,20 €	189.734,83 €	376.734,37 €	2.785.512,78 €	4.455.864,76 €
20	566.469,20 €	167.130,77 €	399.338,43 €	2.386.174,35 €	4.855.203,20 €
21	566.469,20 €	143.170,46 €	423.298,74 €	1.962.875,61 €	5.278.501,94 €
22	566.469,20 €	117.772,54 €	448.696,66 €	1.514.178,94 €	5.727.198,60 €
23	566.469,20 €	90.850,74 €	475.618,46 €	1.038.560,48 €	6.202.817,06 €
24	566.469,20 €	62.313,63 €	504.155,57 €	534.404,91 €	6.706.972,64 €
25	566.469,20 €	32.064,29 €	534.404,91 €	0,00 €	7.241.377,54 €

TOTAL INTERESES 6.920.352,47 €

MEDIA ANUAL 276.814,10 €

11.2.3. COSTES DE PERSONAL.

Dimensionamiento técnico.

Con carácter previo al establecimiento de los costes de personal, se ha dimensionado el personal necesario para la ejecución de la explotación del servicio, atendiendo a las superficies del Centro Deportivo establecidas, así como las actividades a desarrollar según los precios públicos aprobados por la Comunidad de Madrid por la Prestación de Servicios en Centros Deportivos (Acuerdo de 23 de diciembre de 2020 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba la modificación del anexo del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 22 de diciembre de 2010, para el establecimiento de los precios públicos por la prestación de servicios en Centros Deportivos y Casas de Baños.), el cual recoge el programa de actividades que se deberá proporcionar en el Centro.

Programación ofertada.

La programación que se ha establecido para el tipo de centro deportivo a construir, atendiendo a superficies y actividades del resto de centro deportivos municipales existentes, es la siguiente:

CÁLCULO DE AFORO		
Tipo de instalación	Superficie	Aforo
INSTALACIONES 3	90,62	60
INSTALACIONES 2	66,98	45
INSTALACIONES 1	83,23	55
SALA MÁQUINAS	90,85	18
SALA YOGA	96,49	19



SALA SPINNING	137,31	27
SALA BAILE	149,38	100
PISCINA NATACIÓN	312,50	156
PISCINA APRENDIZAJE.	75,00	38
		518

Horario de apertura		horas semana	
Lunes a viernes	07:00 a 22:00	15	75
Sábado	08:00 a 20:00	12	12
Domingo	09:00 a 15:00	6	6
		33	93
Días totales de apertura	349	*Cierra únicamente los días festivos, y 24 y 31	
		Días festivos de L a V	13
		Días festivos Sábados	3
Jornada Laboral del Personal	1752		

*Resolución de 29 de mayo de 2018, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el IV Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios.



9801FFD7587381CE

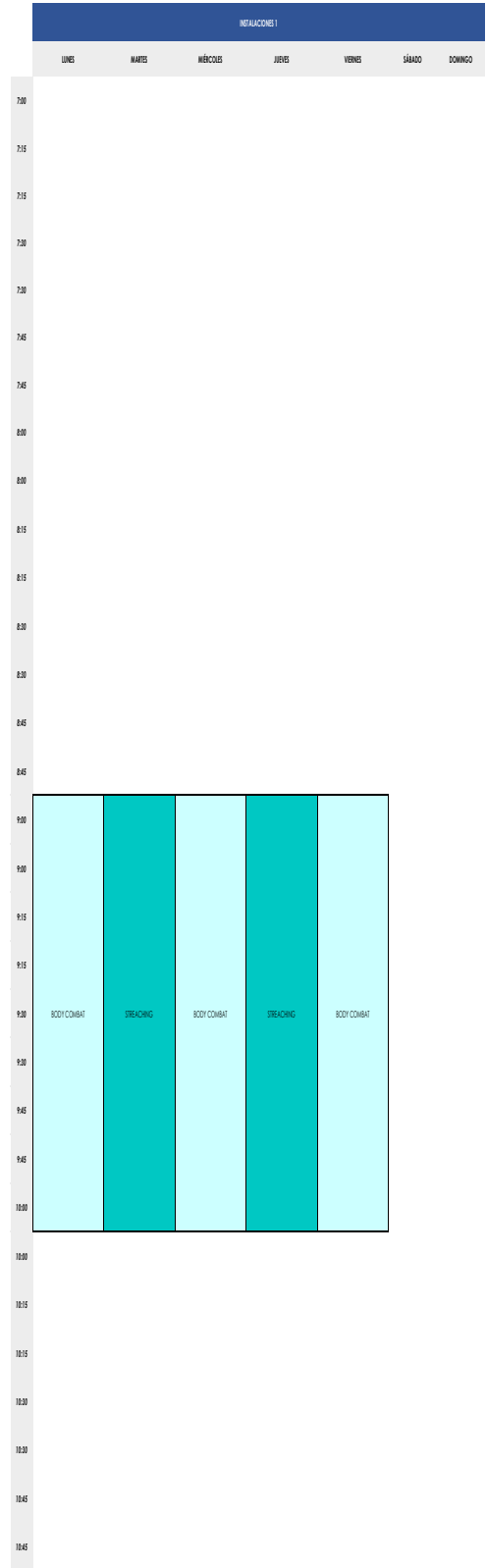
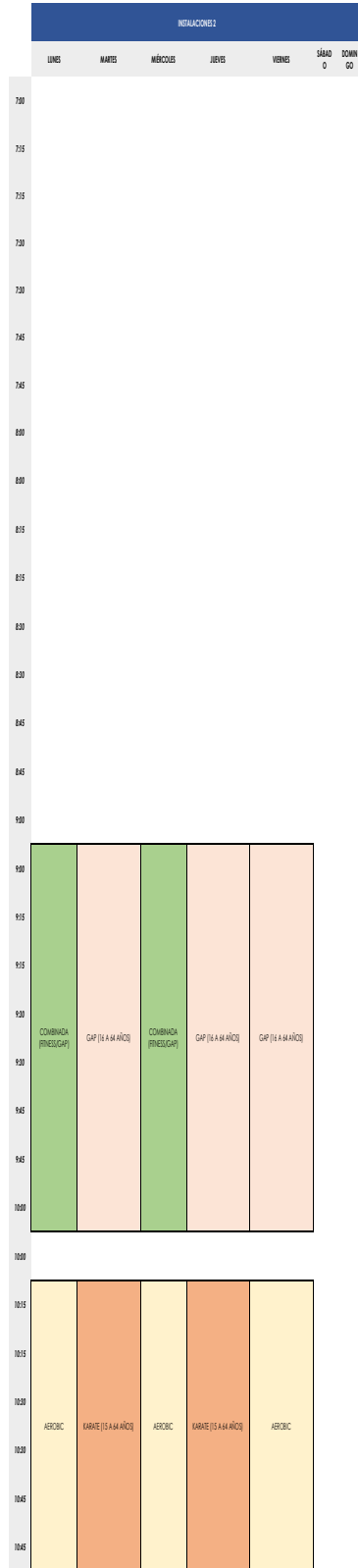
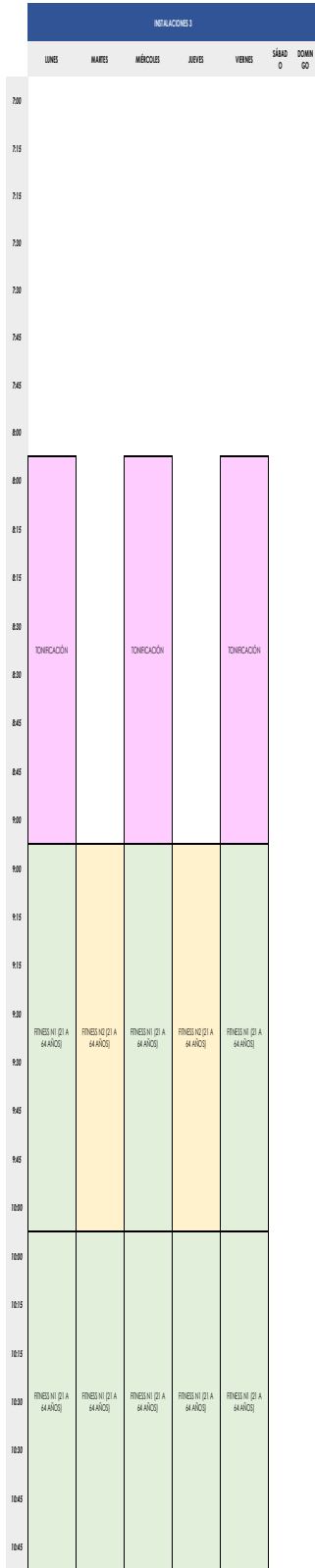
Información de Firmantes del Documento



MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE





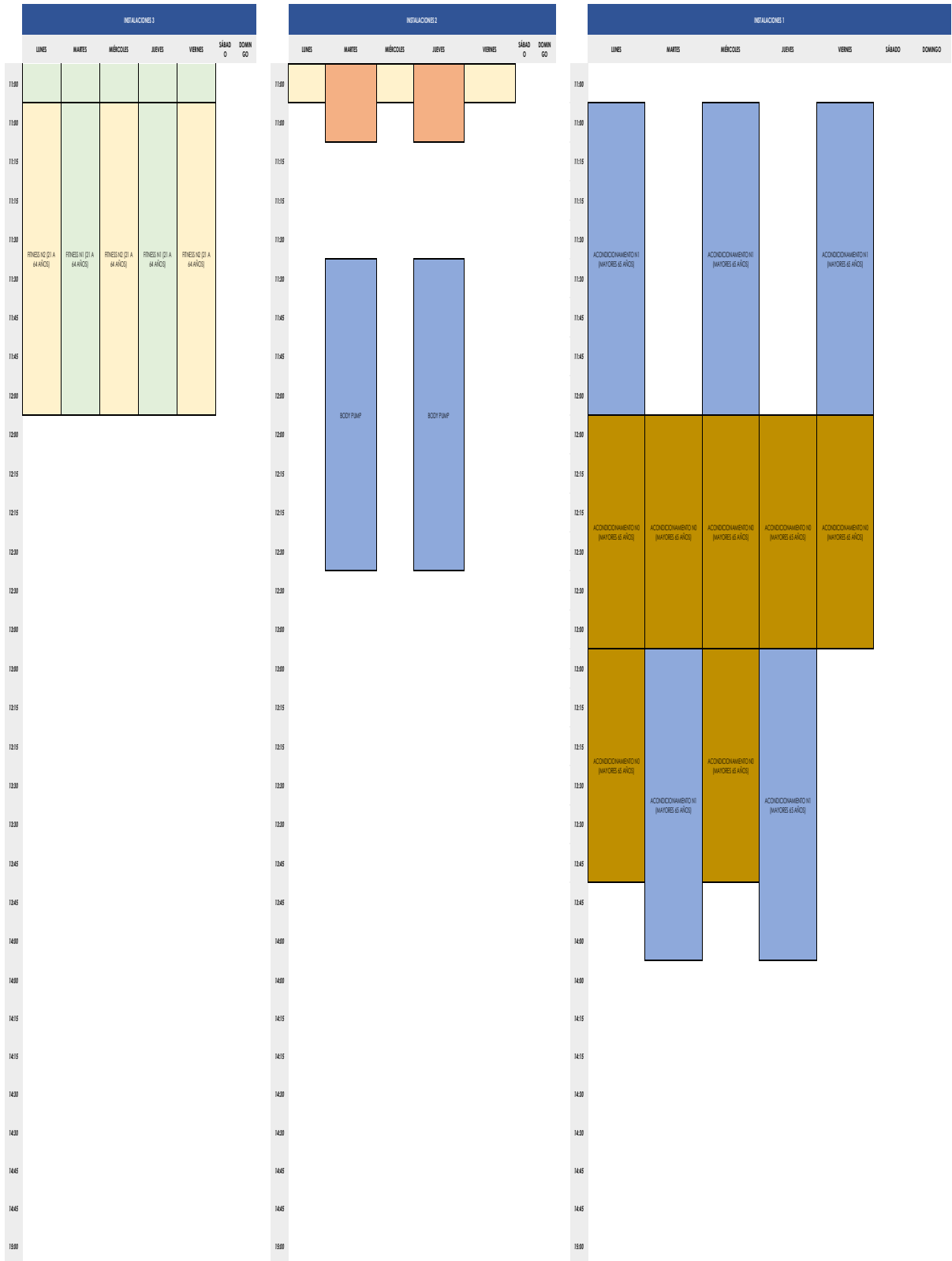
Información de Firmantes del Documento



MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



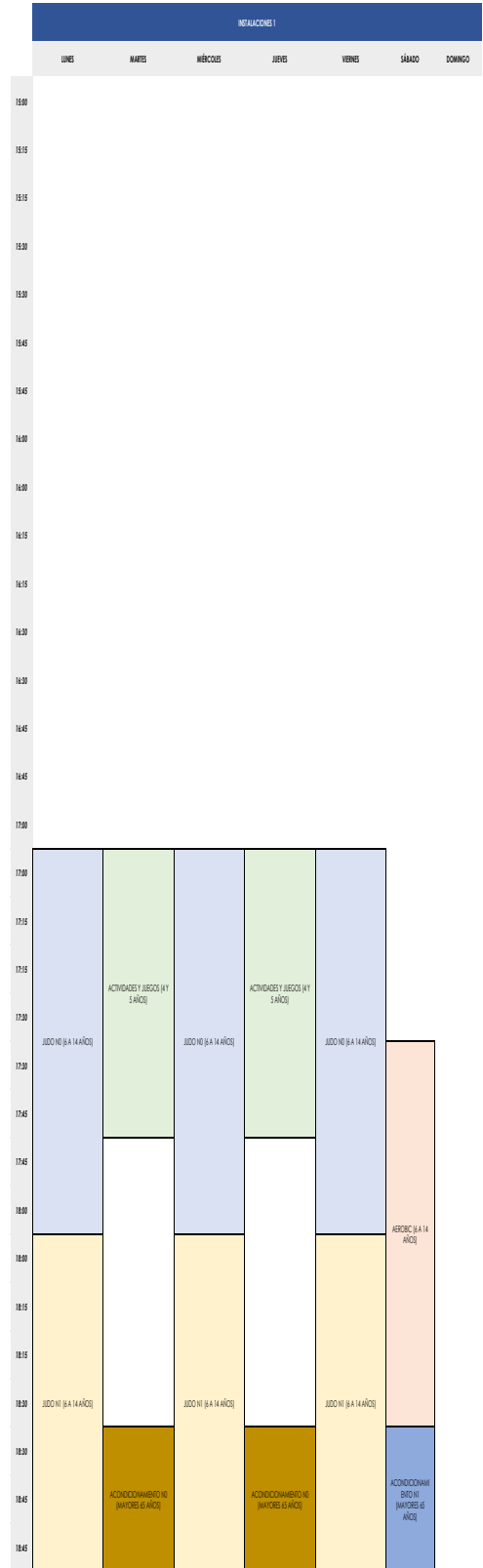
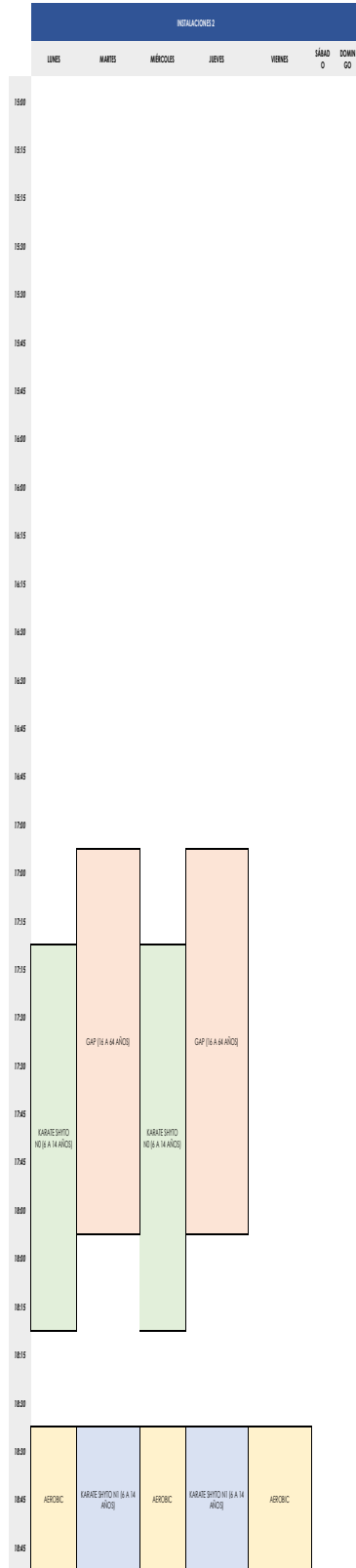
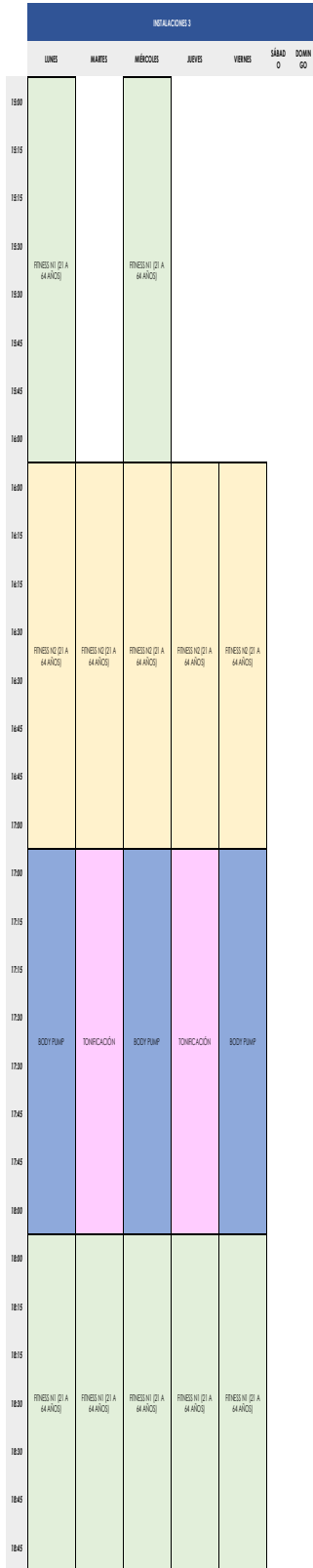


Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE





Información de Firmantes del Documento



MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE





9801FFD7587381CE

PISCINA NATACIÓN						
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO DOMINGO
19:00						
19:00						
19:15	NATACIÓN 0 (6 A 14 AÑOS)	NATACIÓN 1 (6 A 14 AÑOS)	NATACIÓN 2 (6 A 14 AÑOS)	NATACIÓN 3 (6 A 14 AÑOS)	NATACIÓN 1 (6 A 14 AÑOS)	
19:20						
19:20						
19:45						
19:45						
20:00	NATACIÓN 10 (15 A 21 AÑOS)	NATACIÓN SALUD	NATACIÓN 11 (15 A 21 AÑOS)	NATACIÓN SALUD	NATACIÓN 10 (15 A 21 AÑOS)	
20:00						
20:15						
20:15						
20:30						
20:30						
20:45						
20:45						
21:00	CARRERA ACUÁTICA (AQUARUNNING)		CARRERA ACUÁTICA (AQUARUNNING)			
21:00						
21:15		GINNASIA ACUÁTICA/AQUADIM		NATACIÓN 12 (15 A 21 AÑOS)	GINNASIA ACUÁTICA/AQUADIM	
21:15						
21:30						
21:30						
21:45						
21:45						
22:00						
22:00						

PISCINA APRENDIZAJE						
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO DOMINGO
19:00						
19:00						
19:15	NATACIÓN PEQUEÑOS (0 A 4 AÑOS)		NATACIÓN PEQUEÑOS (0 A 4 AÑOS)			
19:20		NATACIÓN PEQUEÑOS (0 A 4 AÑOS)		NATACIÓN PEQUEÑOS (0 A 4 AÑOS)		
19:20						
19:45						
19:45						
20:00						
20:00						
20:15						
20:15						
20:30						
20:30						
20:45						
20:45						
21:00						
21:00						
21:15						
21:15						
21:30						
21:30						
21:45						
21:45						
22:00						
22:00						

SALA BAILE						
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO DOMINGO
19:45						
19:45						
19:55						
19:55						
20:00						
20:00						
20:15						
20:15						
20:30						
20:30						
20:45						
20:45						
21:00						
21:00						
21:15						
21:15						
21:30						
21:30						
21:45						
21:45						
22:00						
22:00						

YOGA						
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO DOMINGO
7:00						
7:15						

SPINNING						
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO DOMINGO
7:00	CAPACIDAD AERÓBICA BAJA	CAPACIDAD AERÓBICA ALTA	MONAÑA	FARTLEK	INTERVALICA EXTENSIVA	
7:15						

SALA MÁQUINAS						
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO DOMINGO
7:00						
7:15						

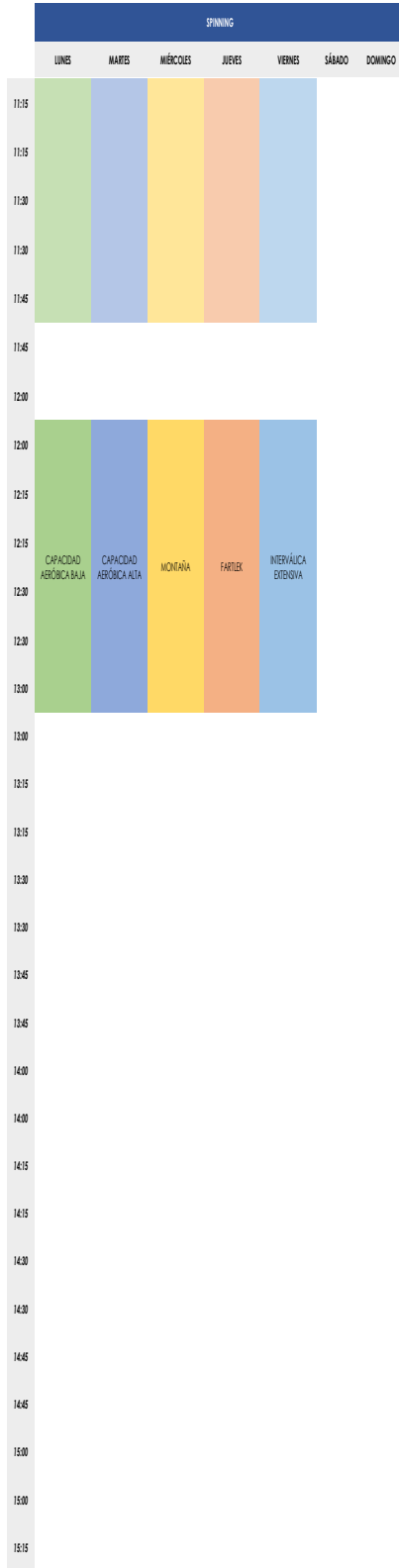
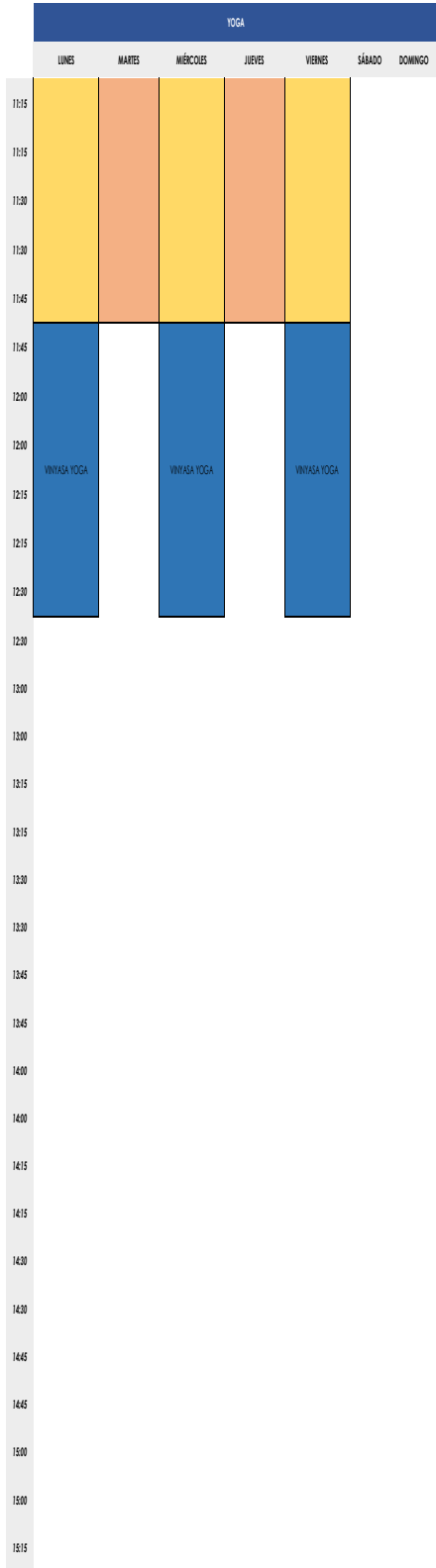
Información de Firmantes del Documento



MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE





Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE





YOGA							
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
16:00	YOGA BÁSICO	PILATES SUELO	YOGA BÁSICO	PILATES SUELO	YOGA BÁSICO		
16:15							
16:30							
16:45							
17:00							
17:15							
17:30	PILATES MÁQUINAS	YOGA INTERMEDIO	PILATES MÁQUINAS	YOGA INTERMEDIO	PILATES MÁQUINAS		
17:45							
18:00							
18:15	PILATES EMBARAZADAS	HOT PILATES	PILATES EMBARAZADAS	HOT PILATES	PILATES EMBARAZADAS		
18:30							
18:45	HATUNGA YOGA		HATUNGA YOGA		HATUNGA YOGA		
19:00		YOGA DINÁMICO		YOGA DINÁMICO			

SPINNING							
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
16:00							
16:15							
16:30	INTERVALICA EXTENSIVA	FARTLEK	CAPACIDAD AERÓBICA BAJA	CAPACIDAD AERÓBICA ALTA	MONTAÑA		
16:45							
17:00							
17:15							
17:30	INTERVALICA EXTENSIVA	FARTLEK	CAPACIDAD AERÓBICA BAJA	CAPACIDAD AERÓBICA ALTA	MONTAÑA		
17:45							
18:00							
18:15							
18:30	INTERVALICA EXTENSIVA	FARTLEK	CAPACIDAD AERÓBICA BAJA	CAPACIDAD AERÓBICA ALTA	MONTAÑA		
18:45							
19:00							

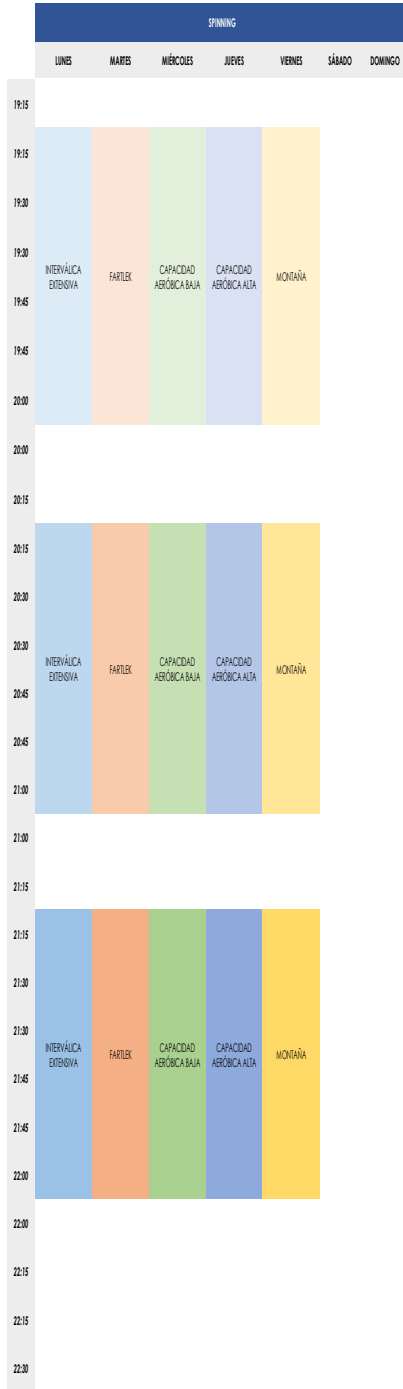
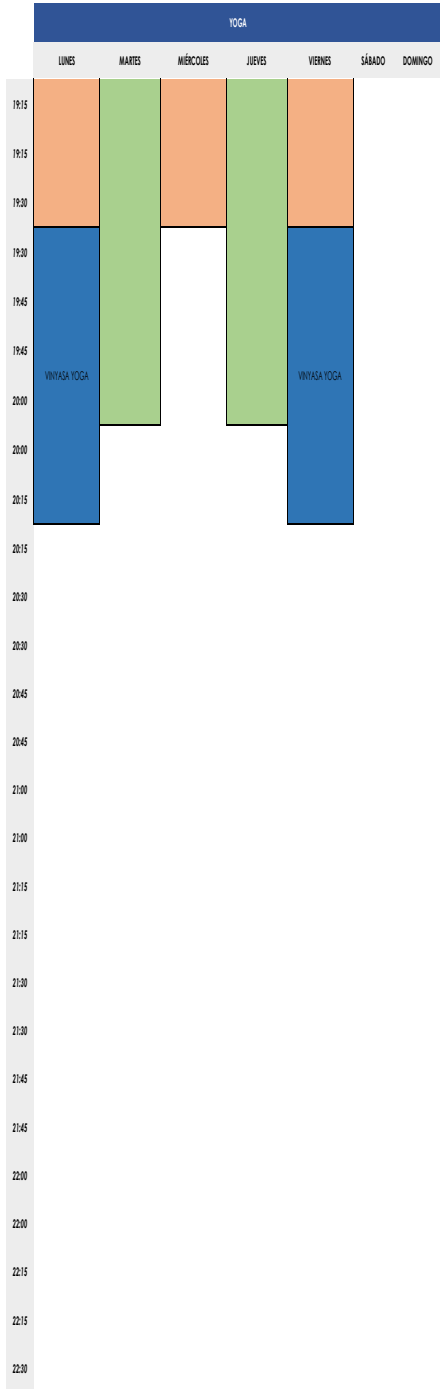
SALA MÁQUINAS							
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
16:00							
16:15							
16:30							
16:45							
17:00							
17:15							
17:30							
17:45							
18:00							
18:15							
18:30							
18:45							

Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE





Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



PROGRAMACIÓN DE CLASES Y CÁLCULO DE PERSONAL

PREINFANTILES (1 a 5 años)									
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC		
MATRONATAción	L-X	(1 A 3 AÑOS)	11:15-11:45	60	52	Personal acuático	0,0297		
			17:00-17:30	60	52		0,0297		
	M-J		11:00-11:30	60	52		0,0297		
			17:45-18:15	60	52		0,0297		
			18:15-18:45	60	52		0,0297		
	V		16:15-16:45	30	26		0,0148		
			17:00-17:30	30	26		0,0148		
			11:15-11:45	30	26		0,0148		
	NATAción PEQUES		L-X	(4 Y 5 AÑOS)	16:30-17:00		60	52	Personal acuático	0,0297
17:30-18:00		60			52	0,0297			
M-J		16:00-16:30	60		52	0,0297			
		17:15-17:45	60		52	0,0297			
		17:30-18:00	30		26	0,0148			
V		18:00-18:30	30		26	0,0148			
		18:30-19:00	30		26	0,0148			
		L-X-V	10:00-10:30		90	78	0,0445		
M-J		10:30-10:45	60		52	0,0297			
L-X		(3 A 4 AÑOS)	18:00-18:30		60	52	Personal acuático	0,0297	
			18:30-19:00		60	52		0,0297	
			19:00-19:30		60	52		0,0297	
			19:30-20:00		60	52		0,0297	
M-J			16:45-17:15		60	52		0,0297	
			18:45-19:15		60	52		0,0297	
	19:15-19:45		60	52	0,0297				
L-X-V	10:30-11:00		90	78	0,0445				
M-J	10:00-10:30		60	52	0,0297				
ACTIVIDAD FÍSICA Y JUEGOS	M-J		4 Y 5 AÑOS	17:00-17:45	90	78		Monitor/a sala actividades	0,0445



9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
CSV : 9801FFD7587381CE



INFANTES (6 A 14 AÑOS)							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
JUDO	L-X-V	N0 (6 A 14 AÑOS)	17:00-18:00	180	156	Monitor/o sala actividades	0,089
		N1 (6 A 14 AÑOS)	18:00-19:00	180	156		0,089
			19:00-20:00	180	156		0,089
NATACIÓN	M-V	N0 (6 A 14 AÑOS)	17:00-17:45	90	78	Personal Acuático	0,0445
	X		18:00-18:45	45	39		0,0223
	L-J		19:00-19:45	90	78		0,0445
NATACIÓN	X	N1 (6 A 14 AÑOS)	17:00-17:45	45	39	Personal Acuático	0,0223
	L-J		18:00-18:45	90	78		0,0445
	M-V		19:00-19:45	90	78		0,0445
	L-J	N2 (6 A 14 AÑOS)	17:00-17:45	90	78		0,0445
	M-V		18:00-18:45	90	78		0,0445
	X		19:00-19:45	45	39		0,0223
AERÓBIC	V	6 A 14 AÑOS	17,30-18,30	60	52	Monitor/o sala actividades	0,0297
KARATE SHYTO	L-X	N0 (6 A 14 AÑOS)	17:15-18:15	120	104		0,0594
	M-J	N1 (6 A 14 AÑOS)	18:30-19:30	120	104		0,0594
SALSA	L-X	6 A 14 AÑOS	16:00-17:00	120	104		0,0594
MERENGUE	L-X	6 A 14 AÑOS	17:00-18:00	120	104		0,0594
BAILES LATINOS	M-J	6 A 14 AÑOS	16:00-17:00	120	104		0,0594
FLAMENCO	M-J	6 A 14 AÑOS	17:00-18:00	120	104		0,0594
HIP-HOP	V	6 A 14 AÑOS	16:00-17:00	60	52		0,0297
BAILES SALON	V	6 A 14 AÑOS	17:00-18:00	60	52		0,0297



JÓVENES Y ADULTOS (15 A 64 AÑOS)							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
JUDO	L-X-V	N1 (15 A 20 AÑOS)	20:00 - 21:00	180	156	Monitor/o sala actividades	0,089
		N1 (21 A 64 AÑOS)	21:00 - 22:00	180	156		0,089
FITNESS	L-X-V	N1 (21 A 64 AÑOS)	09:00-10:00	180	156		0,089
			10:00 - 11:00	180	156		0,089
			18:00-19:00	180	156		0,089
			19:00-20:00	180	156		0,089

Información de Firmantes del Documento



JÓVENES Y ADULTOS (15 A 64 AÑOS)								
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC	
AERÓBIC			20:00-21:00	180	156	Personal acuático	0,089	
	L-X	N1 (21 A 64 AÑOS)	15:00-16:00	120	104		0,0594	
	M-J	N1 (21 A 64 AÑOS)	10:00-11:00	120	104		0,0594	
			11:00-12:00	120	104		0,0594	
			18:00-19:00	120	104		0,0594	
			19:00-20:00	120	104		0,0594	
			20:00-21:00	120	104		0,0594	
			21:00-22:00	120	104		0,0594	
			L-X-V	N2 (21 A 64 AÑOS)	16:00-17:00		180	156	0,089
	M-J	16:00-17:00	120		104		0,0594	
	L-X-V	21:00-22:00	180		156		0,089	
	M-J	09:00-10:00	120		104		0,0594	
	L-M-V	11:00-12:00	180		156		0,089	
	AERÓBIC	L-X-V		10:15-11:00	135		117	0,0668
		L-X-V		18:30-19:15	135		117	0,0668
M-J			20:30-21:15	90	78	0,0445		
GAP	M-J		17:00-18:00	120	104	0,0594		
	M-J-V		09:00-10:00	180	156	0,089		
NATACIÓN COMPENSACIÓN / SALUD	L-X-V		10:15-11:00	135	117	0,0668		
			11:45-12:30	135	117	0,0668		
	M-J		8:45-9:30	90	78	0,0445		
			20:00-20:45	90	78	0,0445		
NATACIÓN	L-X-V	N0 (15 A 64 AÑOS)	12:30-13:30	180	156	0,089		
	V		19:45-20:45	60	52	0,0297		
	M-J		12:00-13:00	120	104	0,0594		
	J		16:00-17:00	60	52	0,0297		
	L-X-V	N1 (15 A 64 AÑOS)	09:00-10:00	180	156	0,089		
	X		19:45-20:45	60	52	0,0297		
	M-J		07:45-08:45	120	104	0,0594		
	J		20:45-21:45	60	52	0,0297		



9801FFD7587381CE



JÓVENES Y ADULTOS (15 A 64 AÑOS)							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
	L-X-V	N2 (15 A 64 AÑOS)	08:00-09:00	180	156		0,089
	L		19:45-20:45	60	52		0,0297
	M-J		09:45-10:45	120	104		0,0594
	M		16:00-17:00	60	52		0,0297
GIMNASIA ACUÁTICA (ACUAGYM)	L-X-V	15 A 64 AÑOS	13:30-14:30	180	156		0,089
	M-V		20:45-21:45	120	104		0,0594
CARRERA ACUÁTICA (AQUARUNNING)	L-X	15 A 64 AÑOS	20:45-21:30	90	78		0,0445
	M-J		13:00-13:45	90	78		0,0445
NATAción EMBARAZADAS	L-X-V	15 A 64 AÑOS	11:00-11:45	135	117		0,0668
	M-J		17:15-18:00	90	78		0,0445
NATAción OPOSICIONES	S	15 A 64 AÑOS	08:00-10:00	120	104		0,0594
NATAción ESPALDA	M-J	15 A 64 AÑOS	13:45-14:30	90	78		0,0445
	L-V		16:15-17:00	90	78		0,0445
PILATES	L-X-V	SUELO	08:00-09:00	180	156	Monitor/a sala actividades	0,089
	M-J		16:00-17:00	120	104		0,0594
	L-X-V	MÁQUINAS	17:00-18:00	180	156		0,089
	M-J		09:00-10:00	120	104		0,0594
	M-J	HOT	10:00-11:00	120	104		0,0594
			18:00-19:00	120	104		0,0594
	L-X-V	EMBARAZADAS	10:00-11:45	135	117		0,0668
			18:00-18:45	135	117		0,0668
YOGA	M-J	BÁSICO	08:00-09:00	120	104	Monitor/a sala actividades	0,0594
	L-X-V		16:00-17:00	180	156		0,089
	L-X-V	INTERMEDIO	09:00-10:00	180	156		0,089
	M-J		17:00-18:00	120	104		0,0594
	L-X-V	DINÁMICO	10:00-11:00	180	156		0,089
	M-J		19:00-20:00	120	104		0,0594
	M-J	HATHGA	11:00-11:45	90	78		0,0445
	L-X-V		18:45-19:30	135	117		0,0668
	L-X-V	VINYASA	11:45-12:30	135	117		0,0668



JÓVENES Y ADULTOS (15 A 44 AÑOS)							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
	L-V		19:30-20:15	90	78		0,0445
COMBINADA (FITNESS / GAP)	L-X	15 A 44 AÑOS	09:00-10:00	120	104		0,0594
	M-V		19:30-20:30	120	104		0,0594
KARATE	M-J	15 A 44 AÑOS	10:15-11:15	120	104		0,0594
	L-J		19:30-20:30	120	104		0,0594
SALSA	L-X		08:00-09:30	180	156		0,089
	M-J		18:00-19:30	180	156		0,089
MERENGUE	L-X		09:30-11:00	180	156		0,089
	M-J		19:30-21:00	180	156		0,089
BAILES SALÓN	L-X		11:00-12:30	180	156		0,089
	M-J		21:00-22:30	180	156		0,089
FLAMENCO	L-X		12:30-14:00	180	156		0,089
	V		18:00-19:00	60	52		0,0297
PASODOBLE	L-X		18:00-19:30	180	156		0,089
	M-J		08:00-09:30	180	156		0,089
HIP HOP	L-X		19:30-21:00	180	156		0,089
	M-J		09:30-11:00	180	156		0,089
BAILES LATINOS	L-X		21:00-22:00	180	156		0,089
	M-J		11:00-12:30	180	156		0,089
BAILES MAYORES	V		10:00-11:00	60	52		0,0297
			19:30-20:30	60	52		0,0297
TONIFICACIÓN	L-X-V		08:00-09:00	180	156		0,089
	M-J		17:00-18:00	120	104		0,0594
BODY COMBAT	L-X-V		09:00-10:00	180	156		0,089
	M-J		20:30-21:30	120	104		0,0594
STREACHING	X		19:30-20:30	60	52		0,0297
	M-J		09:00-10:00	120	104		0,0594
	V		20:30-21:30	60	52		0,0297
BODY PUMP	L-X-V		17:00-18:00	180	156		0,089
	M-J		11:30-12:30	120	104		0,0594



9801FFD7587381CE



SPINNING							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
CAPACIDAD AERÓBICA BAJA	L		07:00-07:45	45	39	Monitor/o solo actividades	0,0223
			08:00-08:45	45	39		0,0223
			09:00-09:45	45	39		0,0223
			10:00-10:45	45	39		0,0223
			11:00-11:45	45	39		0,0223
			12:00-12:45	45	39		0,0223
	X		16:00-16:45	45	39		0,0223
			17:00-17:45	45	39		0,0223
			18:00-18:45	45	39		0,0223
			19:00-19:45	45	39		0,0223
			20:00-20:45	45	39		0,0223
			21:00-21:45	45	39		0,0223
CAPACIDAD AERÓBICA ALTA	M		07:00-07:45	45	39	0,0223	
			08:00-08:45	45	39	0,0223	
			09:00-09:45	45	39	0,0223	
			10:00-10:45	45	39	0,0223	
			11:00-11:45	45	39	0,0223	
			12:00-12:45	45	39	0,0223	
	J		16:00-16:45	45	39	0,0223	
			17:00-17:45	45	39	0,0223	
			18:00-18:45	45	39	0,0223	
			19:00-19:45	45	39	0,0223	
			20:00-20:45	45	39	0,0223	
			21:00-21:45	45	39	0,0223	
MONTAÑA	X		07:00-07:45	45	39	0,0223	
			08:00-08:45	45	39	0,0223	
			09:00-09:45	45	39	0,0223	



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



SPINNING							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
			10:00-10:45	45	39		0,0223
			11:00-11:45	45	39		0,0223
			12:00-12:45	45	39		0,0223
			16:00-16:45	45	39		0,0223
			17:00-17:45	45	39		0,0223
			18:00-18:45	45	39		0,0223
			19:00-19:45	45	39		0,0223
			20:00-20:45	45	39		0,0223
			21:00-21:45	45	39		0,0223
FARTLEX	M		07:00-07:45	45	39		0,0223
			08:00-08:45	45	39		0,0223
			09:00-09:45	45	39		0,0223
			10:00-10:45	45	39		0,0223
			11:00-11:45	45	39		0,0223
			12:00-12:45	45	39		0,0223
	J		16:00-16:45	45	39		0,0223
			17:00-17:45	45	39		0,0223
			18:00-18:45	45	39		0,0223
			19:00-19:45	45	39		0,0223
			20:00-20:45	45	39		0,0223
			21:00-21:45	45	39		0,0223
INTERVÁLICA EXTENSIVA	L		07:00-07:45	45	39		0,0223
			08:00-08:45	45	39		0,0223
			09:00-09:45	45	39		0,0223
			10:00-10:45	45	39		0,0223
			11:00-11:45	45	39		0,0223
			12:00-12:45	45	39		0,0223
	V		16:00-16:45	45	39		0,0223
			17:00-17:45	45	39		0,0223
			18:00-18:45	45	39		0,0223



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



SPINNING							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
			19:00-19:45	45	39		0,0223
			20:00-20:45	45	39		0,0223
			21:00-21:45	45	39		0,0223

MAYORES (A PARTIR DE 65 AÑOS)								
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC	
ACONDICIONAMIENTO FÍSICO	L-X	NO (MÁS DE 64 AÑOS)	12:00-13:00	120	104	Monitor/a sala actividades	0,0594	
			13:00-14:00	120	104		0,0594	
	M-J		12:00-13:00	120	104		0,0594	
			V	12:00-13:00	60		52	0,0297
	L-V	NO (MÁS DE 64 AÑOS)	18:30-19:30	120	104		0,0594	
	L-X	NI (MÁS DE 64 AÑOS)	11:00-12:00	120	104		0,0594	
			V	11:00-12:00	60		52	0,0297
			M-J	19:30-20:30	120		104	0,0594
			M-J	13:00-14:00	120		104	0,0594
	NATAción	L-X	NO (MÁS DE 64 AÑOS)	12:30-13:00	60		52	Personal Acuático	0,0297
M-J				11:45-12:15	60	52	0,0297	
V				13:15-13:45	30	26	0,0148	
M-J		NI (MÁS DE 64 AÑOS)	10:45-11:15	60	52	0,0297		
L-V		10:00-10:30	60	52	0,0297			
GIMNASIA ACUÁTICA	X	MÁS DE 64 AÑOS	16:00-17:00	60	52	0,0297		



PERSONAS CON DISCAPACIDAD							
CLASES	DÍAS	NIVEL/ GRUPO EDAD	HORARIO	MINUTOS SEMANALES	HORAS ANUALES	CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE HORAS SOBRE EL TOTAL DE HORAS DE JORNADA ANUAL SEGÚN CC
NATAción	L-X-V	N-1 (21 A 64 AÑOS)	11:00-11:45	135	117	Personal Acuático	0,0668
	M-J		18:45-19:00	90	78		0,0445
	M-J	APR (6 A 14 AÑOS)	11:00-11:45	90	78		0,0445

Información de Firmantes del Documento



AREA	HORAS ANUALES	PERSONAL EQUIVALENTE
DIRECCIÓN	1.752,00	1,00
COORDINACIÓN	1.752,00	1,00
ATENCIÓN AL CLIENTE	4.849,29	2,77
PERSONAL MUSCULACIÓN	9.698,57	5,54
PERSONAL ACTIVIDADES DIRIGIDAS	14.460,83	8,25
PERSONAL ACTIVIDADES ACUÁTICAS	7.150,26	4,08
PERSONAL DE LIMPIEZA	15.368,14	8,77
PERSONAL DE MANTENIMIENTO	9.698,57	5,54
TOTALES		36,96

*Consideraciones a tener en cuenta:

- 2 personas en la sala de máquinas durante el horario de apertura del centro.
- Limpieza: 3 personas de lunes a viernes // 2 personas sábados y domingos.
- Mantenimiento: 2 personas durante el horario de funcionamiento del centro.

Dimensionamiento económico.

Para el cálculo de los costes de personal, se ha tenido en cuenta lo establecido en las siguientes normativas:

Resolución de 29 de mayo de 2018, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el IV Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios.

Resolución de 11 de febrero de 2019, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registran y publican las tablas salariales para el año 2019 del IV Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios.

Porcentaje de la seguridad social, atendiendo a la categoría de "93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento (Excepto u), resultando:

(84)	
23,60%	contingencias comunes
3,00%	accidentes y enfermedades
6,70%	desempleo
0,60%	formación profesional
0,20%	FOGASA

34,10%	

Porcentaje de absentismo según los datos publicados por Randstad Research en el boletín trimestral de marzo de 2021 para el sector de las actividades deportivas,



recreativas y de entretenimiento, el cual está centrado en el estudio de las principales magnitudes vinculadas al absentismo laboral, a partir de cifras oficiales –procedentes de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales del Instituto Nacional de Estadística (INE), aportando los porcentajes de absentismo en un sentido amplio, incluyendo tanto las ausencias al puesto de trabajo debidas a la existencia de una baja médica (situaciones de incapacidad temporal, IT) como el resto de ausencias.

Asimismo, los costes de personal dimensionados en este punto corresponden al año de base, siendo el año 2021, por lo que, se tendrán en cuenta en el flujo de explotación la respectiva tasa de actualización para el establecimiento de los costes a partir del año 3 del contrato (primero año de explotación).



Información de Firmantes del Documento

90



MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
CSV : 9801FFD7587381CE



CÁLCULO COSTE DE PERSONAL

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Puesto	Categoría Profesional	Grupo	COSTE UNITARIO				COSTE UNITARIO TOTAL		
				Salario base (14 pagas)	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social 34,10%	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 4,20%	Coste total por servicio
				Anual						
1,0000	DIRECTOR/A	1		16.607,41 €	947,70 €	17.555,11 €	5.986,29 €	23.541,40 €	988,74 €	24.530,14 €
1,0000	COORDINADOR/A	2	1	15.223,47 €	947,70 €	16.171,17 €	5.514,37 €	21.685,54 €	910,79 €	22.596,33 €
2,7700	ATENCIÓN AL CLIENTE	4	1	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	53.713,71 €
5,5400	MONITOR/A MUSCULACIÓN	3	2	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	107.427,41 €
8,2539	MONITOR/A SALA DE ACTIVIDADES	3	2	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	160.053,27 €
4,0812	PERSONAL ACUÁTICO	3	2	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	79.139,49 €
8,7700	PERSONAL LIMPIEZA	5		12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	170.061,09 €
5,5400	OFICIAL DE 1º MANTENIMIENTO	3	1	13.378,11 €	947,70 €	14.325,81 €	4.885,10 €	19.210,91 €	806,86 €	110.898,45 €
36,9551										

COSTE PERSONAL TOTAL	728.419,89 €
-----------------------------	---------------------



Información de Firmantes del Documento



11.2.4. GASTOS DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.

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

Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere al apartado de costes de personal, así como de precios de mercado y experiencia concedora de gastos de otro tipo de instalaciones de características similares.

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

Gastos de aprovisionamientos, que comprende todas aquellas compras generales para una correcta gestión de las actividades deportivas y de las instalaciones, derivados de la actividad ordinaria del Centro Deportivo, y los gastos relacionados con el mantenimiento y conservación de las instalaciones en buen estado de uso y limpieza.

Gastos por servicios exteriores: incluye todos los gastos necesarios para la óptima prestación de los servicios principales, cuyos servicios son realizados por personal externo y ajeno a la adjudicataria, como son gastos por reparaciones y conservación específicas de las instalaciones, mantenimientos específicos, técnicos-legales de las mismas, tratamientos y controles de la piscina, etc., así como los gastos identificados con la energía eléctrica, combustibles, agua potable, telefonía, etc.

Tributos: incluye todos aquellos gastos relativos a impuestos, tasas, etc., que tenga el concesionario por el uso y explotación de las instalaciones y por la realización de los servicios deportivos.

Dichas partidas se imputan desde el comienzo de la explotación de la actividad, siendo las siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS.	43.817,31 €
Generales	17.877,46 €
Material deportivo varios.	8.412,92 €
Material fungible de oficina.	1.051,62 €
Uniformes y EPI's para el personal	8.412,92 €
Limpieza y Mantenimiento general.	25.939,85 €
Productos para la limpieza.	4.557,00 €



Productos químicos para tratamiento del agua.	8.763,46 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	2.103,23 €
Materiales para el mantenimiento de la piscina.	9.815,08 €
Materiales para el sistema del control de accesos (tarjetas, etc.)	701,08 €

2. SERVICIOS EXTERIORES. 162.991,51 €

Reparación y conservación. 5.818,94 €

Mantenimiento de instalaciones de conraincendios (extintores, depósito, etc.)	2.103,23 €
Mantenimiento del sistema informático.	1.612,48 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	1.402,15 €
Mantenimiento del sistema de control de protección de datos.	701,08 €

Servicios de profesionales independientes. 9.324,32 €

Analíticas y control físico-químico y microbiológico del agua.	5.608,62 €
Control de Legionela.	350,54 €
Desratización y control de plagas.	560,86 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	1.051,62 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	1.752,69 €

Primas de seguros 14.500,00 €

Servicios bancarios y similares. 701,08 €

Comisiones, etc.	701,08 €
------------------	----------

Publicidad, propaganda y r. públicas. 10.800,00 €

Suministros. 121.847,17 €

Electricidad.	61.694,77 €
Agua.	17.526,92 €
Combustibles (gasoil, gas)	41.363,54 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	1.261,94 €

3. TRIBUTOS 24.530,93 €

SGAE	7.680,00 €
IBI (parte proporcional al complejo deportivo)	14.350,93 €
Tasas locales	2.500,00 €

TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3) 231.339,74 €

11.2.5. GASTOS GENERALES.

Son gastos generales aquellos referentes al propio personal de control de calidad, administración, etc., perteneciente a la entidad adjudicataria, así como los correspondientes cargas de estructuras, que quedan englobados en los gastos generales.

Los gastos generales de estructura que deban tenerse en cuenta a la hora de determinar el precio del contrato, deducidos de los conceptos que integran el



presupuesto base de licitación, son aquéllos que no guardan una relación directa con la ejecución de contrato ni con las obligaciones derivadas del mismo. En consecuencia, tales gastos están incluidos en el porcentaje del **2,00%** sobre el importe resultante de la suma de los costes de personal y de explotación correspondientes al ejercicio en cuestión, representando un **importe, en el año 1 de explotación** de:

IV. Gastos generales	
Gastos generales (sobre II y III)	19.783,76 €
(IV) Subtotal G.G.	19.783,76 €

Asimismo, para la determinación de los gastos generales en el primer año de explotación, dado que corresponderían con el tercer año de contrato, se ha tenido en cuenta la respectiva tasa de actualización para el establecimiento de los costes.

11.2.6. TASAS DE ACTUALIZACIÓN DE GASTOS.

A lo largo de la vida del contrato, se ha previsto los siguientes porcentajes de tasa de actualización de gastos:

- Del año 3 al año 5 del contrato: 2,00%
- A partir del año 5: 1,00%.

11.3. ESTRUCTURA DE INGRESOS.

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

Número de Plazas Demandadas.

Son las establecidas en el punto "Previsiones sobre la demanda de uso" de este estudio.

Horarios y días de funcionamiento.

Con carácter general, el polideportivo tendrá el siguiente horario:

- Lunes a viernes: 07:00 a 22:00
- Sábado: 08:00 a 20:00
- Domingo: 09:00 a 15:00
- Días totales de apertura: 349
 - o *Cierra únicamente los días festivos. Días festivos de L a V: 13. Sábados: 3; así como los días 24 y 31 de diciembre.

Nivel de ocupación.



Se establece en el punto "Previsiones sobre la demanda de uso" de este estudio, así como atendiendo a la estadísticas publicadas por la comunidad de Madrid en relación al número de abonados/as en el último año en los centros deportivos municipales.

Retribución del concesionario.

La retribución que el concesionario recibirá por la explotación de las instalaciones provendrá de:

- Ingresos de las tarifas a cobrar a los/as usuarios/as.
- Otros ingresos que puedan recibir por publicidad, alquileres de zonas, máquinas vending, etc.

11.3.1. ACTIVIDADES Y TARIFAS A APLICAR.

Para la determinación de la programación de actividades y las tarifas a aplicar por los mismos, se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de 23 de diciembre de 2020 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba la modificación del anexo del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 22 de diciembre de 2010, para el establecimiento de los precios públicos por la prestación de servicios en Centros Deportivos y Casas de Baños, siendo lo que se relaciona a continuación:

TARIFAS 2021	ADULTO (27 a 64 años)	JOVEN (15 a 26 años)	INFANTIL (hasta 14 años)	M AYOR (A partir de 65 años y titulares de la tarjeta madridmayor.es)
ABONO DEPORTE MADRID				
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	47,45 €	38,00 €	28,50 €	14,25 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	35,60 €	28,50 €		10,70 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	23,75 €	19,00 €	14,25 €	7,15 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	29,50 €	23,60 €	17,70 €	8,85 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO	24,00 €	19,20 €		
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA	35,00 €	28,00 €		
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FAMILIAR	81,40 €	81,40 €	81,40 €	81,40 €
CUOTA MENSUAL ZONA TERMAL PARA ABONADOS DEPORTE MADRID	7,40 €	7,40 €	7,40 €	7,40 €
USO DE ESPACIOS DEPORTIVOS				
TARJETA PARA ENTRENAMIENTOS EN LA TEMPORADA DEPORTE COLECTIVO	42,90 €	21,45 €	15,05 €	
TARJETA PARA ENTRENAMIENTOS EN LA TEMPORADA DEPORTE INDIVIDUAL	21,45 €	10,75 €	7,55 €	
TARJETA DEPORTE ESPECIAL EN LA TEMPORADA	15,20 €	7,60 €	5,35 €	
USO LIBRE				
ENTRADA PISCINA CUBIERTA, MUSCULACIÓN Y SAUNA	5,00 €	4,00 €	3,00 €	1,50 €
ENTRADA PISCINA DE VERANO	4,50 €	3,60 €	2,70 €	1,35 €
BARCAS DE RECREO	6,00 €	6,00 €	6,00 €	1,80 €
BARCAS DE RECREO (SÁBADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS)	8,00 €	8,00 €	8,00 €	8,00 €
MOTORA	2,00 €	2,00 €	2,00 €	2,00 €
UTILIZACIÓN POLIDEPORTIVA	2,70 €	2,70 €	2,70 €	2,70 €
BONO PISCINA VERANO (10 sesiones)	40,00 €	32,00 €	24,00 €	12,00 €



Información de Firmantes del Documento



TARIFAS 2021	ADULTO (27 a 64 años)	JOVEN (15 a 26 años)	INFANTIL (hasta 14 años)	M AYOR (A partir de 65 años y titulares de la tarjeta madridmayor.es)
ABONO ANUAL DE VESTUARIO	61,90 €	61,90 €		61,90 €
ENTRADA ZONA TERMAL	9,85 €	7,90 €		3,00 €
UTILIZACIÓN CIRCUITO BMX "MADRID RÍO"	3,85 €	3,10 €	2,35 €	
ACTIVIDADES DEPORTIVAS DIRIGIDAS				
TARJETA DEPORTE MADRID	11,00 €	11,00 €	11,00 €	
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA 1 SESIÓN/SEMANA	13,00 €	10,40 €	7,80 €	3,90 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA 2 SESIONES/SEMANA	26,00 €	20,80 €	15,60 €	7,80 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA 3 SESIONES/SEMANA	32,50 €	26,00 €	19,50 €	9,75 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA AIRE LIBRE 1 SESIÓN/SEMANA (excepto tenis y pádel)	13,00 €	7,15 €	4,55 €	3,90 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA AIRE LIBRE 2 SESIONES/SEMANA (excepto tenis y pádel)	26,00 €	14,30 €	9,10 €	7,80 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA AIRE LIBRE 3 SESIONES/SEMANA (excepto tenis y pádel)	32,50 €	17,90 €	11,40 €	9,75 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA HÁBITOS SALUDABLES 1 SESIÓN/SEMANA (con prescripción médica)	6,50 €	5,20 €	3,90 €	1,95 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA HÁBITOS SALUDABLES 2 SESIONES/SEMANA (con prescripción médica)	13,00 €	10,40 €	7,80 €	3,90 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA HÁBITOS SALUDABLES 3 SESIONES/SEMANA (con prescripción médica)	16,25 €	13,00 €	9,75 €	4,90 €
CUOTA MENSUAL ACTIVIDAD DIRIGIDA ESPECIAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD 1 SESIÓN/SEMANA				
CUOTA SERVICIO PERSONALIZADO (1 HORA)	25,00 €	20,00 €	15,00 €	7,50 €
MÓDULO CURSO INTENSIVO ESPECIAL (precio por sesión)	3,00 €	2,40 €	1,80 €	0,90 €
MÓDULO CURSO INTENSIVO ESPECIAL HÁBITOS SALUDABLES (precio por sesión)	1,50 €	1,20 €	0,90 €	0,45 €
SESIÓN ACTIVIDAD DEPORTIVA DIRIGIDA ABIERTA	3,00 €	2,40 €	1,80 €	0,90 €

TARIFAS 2021	CATEGORÍA SENIOR	CATEGORÍA JUVENIL Y CADETE	CATEGORÍA INFANTIL, ALEVÍN, BENJAMÍN Y PREBENJAMÍN
JUEGOS DE COMPETICIÓN			
INSCRIPCIÓN JUEGOS DEPORTIVOS MUNICIPALES	200,00 €	100,00 €	50,00 €
INSCRIPCIÓN TORNEO DE PRIMAVERA (Equipos no inscritos en Juegos Deportivos Municipales)		25,00 €	12,50 €
CUOTA DE INSCRIPCIÓN RÁNKING JUEGOS DE RAQUETA		6,90 €	6,90 €
TORNEO MUNICIPAL DE BALONCESTO, FÚTBOL 7, FÚTBOL 11, FÚTBOL SALA Y VOLEIBOL	50,00 €		
TORNEO MUNICIPAL DE PADEL	12,50 €		
TORNEO MUNICIPAL DE TENIS	7,50 €		

TARIFAS 2021	DESCUBIERTO	TECHADO	CERRADO	HIERBA ARTIFICIAL	SIN HIERBA ARTIFICIAL
USO DE ESPACIOS DEPORTIVOS					
PISTA POLIDEPORTIVA (BC, BM y similares) Y ROCÓDROMO	17,00 €	25,50 €	38,15 €		
PISTA DE BALONCESTO TRES CONTRA TRES	10,20 €	10,20 €	10,20 €		
PARTIDO EN PISTA POLIDEPORTIVA (BC, BM y similares) DE EQUIPOS FEDERADOS CON TARJETA DE TEMPORADA	8,50 €	8,50 €	8,50 €		
CAMPO DE FÚTBOL 11, RUGBY Y BEISBOL				70,00 €	45,00 €
PARTIDO EN CAMPO DE FÚTBOL 11 Y SIMILARES DE EQUIPOS FEDERADOS CON TARJETA DE TEMPORADA				22,50 €	22,50 €
CAMPO DE FÚTBOL 7				35,00 €	22,50 €
PARTIDO EN CAMPO DE FÚTBOL 7 DE EQUIPOS FEDERADOS CON TARJETA DE TEMPORADA				11,25 €	11,25 €
CAMPO DE FÚTBOL 5				30,50 €	18,00 €
PABELLONES, PISCINAS, PISTAS DE ATLETISMO Y AUDITORIOS	225,00 €	225,00 €	225,00 €		
PARTIDO DE WATERPOLO	54,00 €	54,00 €	54,00 €		

Información de Firmantes del Documento



PARTIDO DE WATERPOLO DE EQUIPOS FEDERADOS CON TARJETA DE TEMPORADA	27,00 €	27,00 €	27,00 €
ÁULAS Y SALAS			38,00 €
CALLE DE PISCINA 25 METROS, VASO DE ENSEÑANZA O CALLE DE ATLETISMO	54,00 €	54,00 €	54,00 €
PISTA DE TENIS O PADEL	6,90 €	8,90 €	
PISTA DE FRONTÓN	6,90 €		8,90 €
PISTA DE SQUASH			6,90 €
PISTA DE PICKLEBALL	5,55 €		
PISTA DE BADMINTON	6,90 €	6,90 €	6,90 €
PARTIDO JUEGO DE RAQUETAS DE EQUIPOS FEDERADOS CON TARJETA DE TEMPORADA	3,45 €	3,45 €	3,45 €

TARIFAS 2021	ADULTO (27 a 64 años)	JOVEN (15 a 26 años)	INFANTIL (hasta 14 años)	M AYOR (A partir de 65 años y titulares de la tarjeta madridmayor.es)
SERVICIOS DE MEDICINA				
RECONOCIMIENTO MEDICO BASICO	14,00 €	11,20 €	8,40 €	4,20 €
RECONOCIMIENTO MEDICO DEPORTIVO ESPECIAL	27,00 €	21,60 €	16,20 €	8,10 €
ACONDICIONAMIENTO CARDIOVASCULAR	14,00 €	14,00 €	14,00 €	14,00 €
SESIÓN DE FISIOTERAPIA	28,00 €	28,00 €	28,00 €	28,00 €
BONO DE FISIOTERAPIA (5 sesiones)	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €
CUOTA DE ESCUELA DE ESPALDA	85,00 €	85,00 €	85,00 €	85,00 €

Condiciones:

Abono Deporte Madrid

*Tarifa no aplicable a esta categoría.

Si el alta al Abono Deporte Madrid se realiza a partir del día 15, se establece una reducción del 50% para la cuota mensual del primer mes.

El Abono Deporte Madrid reducido será válido hasta las 15:00 h. de lunes a viernes no festivos y en horario completo durante el fin de semana.

El Abono Deporte Madrid Fin de Semana será válido a partir de las 15:00 h. del viernes y en horario completo los fines de semana y festivos.

Las personas menores de 18 años no podrán acceder al servicio de sauna. Las personas menores de 16 años no podrán acceder al servicio de musculación.

Si no existe profesor consultor presente, la edad de acceso a las salas de musculación será a partir de los 18 años cumplidos.

Los menores de 18 años no podrán acceder a la zona termal.

La edad de acceso a los programas de actividades deportivas dirigidas será la establecida en la normativa vigente.

El precio de la cuota del Abono Deporte Madrid Familiar da derecho al acceso de hasta un máximo de 3 miembros de la misma familia. El 4º y sucesivos miembros deben abonar una cuota mensual adicional de 12,25 euros cada uno.

Información de Firmantes del Documento



Los integrantes de una familia monoparental tendrán un descuento del 30% sobre el precio del Abono Deporte Madrid Familiar. Consultar en las oficinas de los centros deportivos la documentación requerida.

Para el acceso a las zonas termales, los beneficiarios de un Abono Deporte Madrid Total, reducido, fin de semana, uso libre o familiar deben abonar una cuota mensual adicional de 7,40 euros cada uno.

Los titulares de la tarjeta "Club de Producto de Turismo Idiográfico" tendrán un descuento del 20% sobre el precio del Abono Deporte Madrid.

Los integrantes de una familia numerosa gozarán en las tarifas marcadas en el cuadro de una bonificación de:

* 50,00% en la categoría general.

* 90,00% en la categoría especial.

Consultar en las oficinas de los centros deportivos municipales los servicios de uso libre, actividades deportivas dirigidas y usos de espacios deportivos a los que tiene derecho el titular del Abono Deporte Madrid, así como las reducciones en otros servicios ofertados por el centro.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente

ACTIVIDADES DEPORTIVAS DIRIGIDAS

Si la inscripción en una clase actividad de carácter cerrado se realiza a partir del día 15, se establece una reducción del 50% para la cuota mensual del primer mes.

Si la actividad deportiva de carácter cerrado finaliza antes del día 16 de un mes, se establece una reducción del 50% para la cuota mensual del último mes.

El precio del curso intensivo especial se calculará multiplicando el precio de la sesión por el número de sesiones del curso.

Las personas con discapacidad no abonarán las cuotas mensuales de las actividades deportivas dirigidas específicas para este colectivo.

Las personas con discapacidad tendrán una reducción del 70% sobre la tarifa general de la cuota mensual en determinadas actividades y plazas de grupos normalizados cerrados. Podrá consultarse las condiciones en el centro deportivo.

En las actividades dirigidas del programa "Deporte en la calle" se les aplicará una reducción del 100% sobre la tarifa general de la cuota mensual.

En determinados supuestos de exclusión social o prescripción médico-deportiva, existirán reducciones sobre la tarifa general de la cuota mensual.

Podrá consultarse las condiciones en el centro deportivo.

Las personas que tengan reconocida una situación de exclusión social a los efectos establecidos en el presente Acuerdo tendrán una reducción del 100% sobre la tarifa de la Tarjeta Deporte Madrid.

A los titulares de Abonos Deporte Madrid Total, Reducido, Fin de Semana, Actividad Deportiva Dirigida y Familiar se les aplicará una reducción del 100% en la sesión de actividad deportiva dirigida abierta en los horarios de validez del Abono.



Información de Firmantes del Documento



El personal sanitario tendrá una reducción del 15% en la sesión de actividad deportiva dirigida abierta hasta el 31 de agosto 2021.

Los integrantes de una familia numerosa gozarán en las tarifas marcadas en el cuadro de una bonificación de:

* 50,00% en la categoría general.

* 90,00% en la categoría especial.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente

USOS DE ESPACIOS DEPORTIVOS.

El precio del alquiler del espacio deportivo da derecho al uso de 1 hora salvo rocódromos que serán 2 horas. Para usos superiores a 1 hora (o 2 horas en caso de rocódromos) se aplicará la parte proporcional del precio por tramos de 30 minutos.

En los alquileres de espacios deportivos se aplicará un suplemento de iluminación si las circunstancias lo requieren (3,70 o 9,40 euros por hora dependiendo del recinto). Para usos superiores a 1 hora se aplicará la parte proporcional del precio por tramos de 30 minutos. El suplemento de iluminación no se aplica a los partidos de equipos federados con tarjeta de temporada.

El suplemento de iluminación para alquiler de rocódromos (9,40 euros) será válido para dos horas de utilización. Para usos superiores a dos horas se practicará la parte proporcional del precio por tramos de 30 minutos.

El precio de las pistas de tenis, pádel, frontón y pickleball está sujeto a las reducciones por categorías de edad (20%, joven, 40%, infantil y 70% mayor) dependiendo de la edad de los jugadores.

El precio del pabellón, piscina, pista de atletismo o auditorio tendrá una reducción del 50% para entidades sin ánimo de lucro siempre que el uso esté destinado para actividades relacionadas con su objeto social.

El precio del pabellón, piscina, pista de atletismo o auditorio tendrá una reducción del 100% en determinados supuestos para la celebración de eventos deportivos oficiales. Podrá consultar las condiciones en el centro deportivo.

El suplemento de reserva especial (15,00 euros) se aplicará en los supuestos establecidos en las disposiciones particulares de aplicación de la tarifa de suplemento de reserva especial.

El precio de la tarjeta para entrenamientos da derecho a 1 hora semanal de entrenamiento durante una temporada deportiva. Para entrenamientos de más de una hora semanal se aplicará la parte proporcional del precio.

*Tarifa no aplicable a esta categoría.

Si el alta al Abono Deporte Madrid se realiza a partir del día 15, se establece una reducción del 50% para la cuota mensual del primer mes.

El Abono Deporte Madrid reducido será válido hasta las 15:00 h. de lunes a viernes no festivos y en horario completo durante el fin de semana.

El Abono Deporte Madrid Fin de Semana será válido a partir de las 15:00 h. del viernes y en horario completo los fines de semana y festivos.



Información de Firmantes del Documento



Las personas menores de 18 años no podrán acceder al servicio de sauna. Las personas menores de 16 años no podrán acceder al servicio de musculación.

Si no existe profesor consultor presente, la edad de acceso a las salas de musculación será a partir de los 18 años cumplidos.

Los menores de 18 años no podrán acceder a la zona termal.

La edad de acceso a los programas de actividades deportivas dirigidas será la establecida en la normativa vigente.

El precio de la cuota del Abono Deporte Madrid Familiar da derecho al acceso de hasta un máximo de 3 miembros de la misma familia. El 4º y sucesivos miembros deben abonar una cuota mensual adicional de 12,25 euros cada uno.

Los integrantes de una familia monoparental tendrán un descuento del 30% sobre el precio del Abono Deporte Madrid Familiar. Consultar en las oficinas de los centros deportivos la documentación requerida.

Para el acceso a las zonas termales, los beneficiarios de un Abono Deporte Madrid Total, reducido, fin de semana, uso libre o familiar deben abonar una cuota mensual adicional de 7,40 euros cada uno.

Los titulares de la tarjeta "Club de Producto de Turismo Idiomático" tendrán un descuento del 20% sobre el precio del Abono Deporte Madrid

Si la inscripción en una clase actividad de carácter cerrado se realiza a partir del día 15, se establece una reducción del 50% para la cuota mensual del primer mes.

Si la actividad deportiva de carácter cerrado finaliza antes del día 16 de un mes, se establece una reducción del 50% para la cuota mensual del último mes.

El precio del curso intensivo especial se calculará multiplicando el precio de la sesión por el número de sesiones del curso.

Las personas con discapacidad no abonarán las cuotas mensuales de las actividades deportivas dirigidas específicas para este colectivo.

Las personas con discapacidad tendrán una reducción del 70% sobre la tarifa general de la cuota mensual en determinadas actividades y plazas de grupos normalizados cerrados. Podrá consultarse las condiciones en el centro deportivo.

En las actividades dirigidas del programa "Deporte en la calle" se les aplicará una reducción del 100% sobre la tarifa general de la cuota mensual.

En determinados supuestos de exclusión social o prescripción médico-deportiva, existirán reducciones sobre la tarifa general de la cuota mensual.

Podrá consultarse las condiciones en el centro deportivo.

Las personas que tengan reconocida una situación de exclusión social a los efectos establecidos en el presente Acuerdo tendrán una reducción del 100% sobre la tarifa de la Tarjeta Deporte Madrid.

A los titulares de Abonos Deporte Madrid Total, Reducido, Fin de Semana, Actividad Deportiva Dirigida y Familiar se les aplicará una reducción del 100% en la sesión de actividad deportiva dirigida abierta en los horarios de validez del Abono.



Información de Firmantes del Documento



El personal sanitario tendrá una reducción del 15% en la sesión de actividad deportiva dirigida abierta hasta el 31 de agosto 2021.

Los integrantes de una familia numerosa gozarán en las tarifas marcadas en el cuadro de una bonificación de:

* 50,00% en la categoría general.

* 90,00% en la categoría especial.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente.

Los integrantes de una familia numerosa gozarán en las tarifas marcadas en el cuadro de una bonificación de:

* 50,00% en la categoría general.

* 90,00% en la categoría especial.

Consultar en las oficinas de los centros deportivos municipales los servicios de uso libre, actividades deportivas dirigidas y usos de espacios deportivos a los que tiene derecho el titular de un Abono Deporte Madrid, así como las reducciones en otros servicios ofertados por el centro.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente.

El precio de la tarjeta para entrenamientos tendrá una reducción adicional del 70% para los titulares del carné de deporte especial.

Para los entrenamientos desarrollados en un campo de fútbol 11 de hierba artificial, cada deportista deberá abonar 25 euros junto con el importe de la tarjeta de temporada.

Para los entrenamientos desarrollados en un campo de fútbol 7 y fútbol 5 de hierba artificial, cada deportista deberá abonar 12,50 euros junto con el importe de la tarjeta de temporada.

Para los entrenamientos desarrollados en un recinto cubierto, cada deportista deberá abonar 21,15 euros junto con el importe de la tarjeta de temporada.

El precio de la tarjeta deporte especial será único independientemente del número de horas semanales asignadas al programa de deporte especial.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente.

USO LIBRE

*Tarifa no aplicable a esta categoría.

Las personas menores de 18 años no podrán acceder al servicio de sauna. Las personas menores de 16 años no podrán acceder a los servicios de musculación.

Si no existe profesor consultor presente, la edad de acceso a las salas de musculación será a partir de los 18 años cumplidos.

Información de Firmantes del Documento



La reducción del precio en la entrada de piscina, musculación o sauna para la persona con discapacidad sólo se aplica para los servicios de piscina y musculación.

Para la aplicación de la reducción de persona con discapacidad en el servicio de musculación es necesario justificar mediante informe médico la idoneidad para acceder al servicio.

Las personas desempleadas tendrán una reducción del 70% en la entrada de piscina cubierta, musculación o sauna de lunes a viernes no festivos hasta las 14:00 h.

Las personas desempleadas tendrán una reducción del 70% en la entrada de piscina de verano de lunes a viernes no festivos durante el tiempo de apertura de la piscina.

El personal sanitario tendrá una reducción del 15% en la entrada de piscina cubierta, musculación y sauna hasta el 31 de agosto 2021.

La reducción para la categoría mayor en las barcas de recreo se aplica de lunes a viernes no festivos hasta las 14:00 h. siempre y cuando uno de los ocupantes sea mayor de 65 años o titular de la tarjeta.

En los rocódromos cubiertos se aplicará un suplemento de 3,20 euros sobre la tarifa de utilización polideportiva.

A los menores de 18 años no se les podrá expedir el abono anual de vestuario.

Los menores de 18 años no podrán acceder a la zona termal.

Los integrantes de una familia numerosa gozarán en las tarifas marcadas en el cuadro de una bonificación de:

* 50,00% en la categoría general.

* 90,00% en la categoría especial.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente.

JUEGOS DE COMPETICIÓN.

Los equipos integrados en su totalidad por mujeres tendrán una reducción del 50% sobre el precio de la tarifa a aplicar en la inscripción a los Juegos Deportivos Municipales, Torneos de Primavera y Torneos Municipales.

Los equipos inscritos en la competición de los Juegos Deportivos Municipales no abonan importe alguno en los Torneos de Primavera y en los Torneos Municipales.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente

SERVICIOS DE MEDICINA

Los reconocimientos médicos básicos y los reconocimientos médicos deportivos especiales tendrán una reducción adicional del 70% para las personas con discapacidad.

Tarifas conforme a la norma que establece los precios públicos por prestación de servicios de centros deportivos y casas de baños del Ayuntamiento de Madrid vigente.



11.3.2. PREVISIÓN DE INGRESOS.

Atendiendo a la demanda de uso realizada, así como a la programación establecida, se ha estimado los siguientes ingresos mensuales y anuales según el porcentaje de penetración por tipo de tarifa:



Información de Firmantes del Documento



PÚBLICO OBJETIVO 3.038

TARIFAS 2021	ADULTO (27 a 64 años)	21,00%			INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES
		IVA	BASE	% PENETRACIÓN		
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	47,45 €	8,24 €	39,21 €	5,92%	7.056,04 €	84.672,42 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	35,60 €	6,18 €	29,42 €	6,21%	5.550,77 €	66.609,23 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	23,75 €	4,12 €	19,63 €	4,36%	2.598,05 €	31.176,57 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	29,50 €	5,12 €	24,38 €	35,44%	26.247,40 €	314.968,74 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO	24,00 €	4,17 €	19,83 €	13,31%	8.016,85 €	96.202,16 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA	35,00 €	6,07 €	28,93 €	9,06%	7.961,82 €	95.541,90 €
TOTALES						689.171,02 €

TARIFAS 2021	JOVEN (15 a 26 años)	21,00%			INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES
		IVA	BASE	% PENETRACIÓN		
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	38,00 €	6,60 €	31,40 €	4,16%	3.968,91 €	47.626,92 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	28,50 €	4,95 €	23,55 €	3,85%	2.754,67 €	33.056,02 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	19,00 €	3,30 €	15,70 €	3,85%	1.835,71 €	22.028,54 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	23,60 €	4,10 €	19,50 €	13,49%	7.992,06 €	95.904,76 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO	19,20 €	3,33 €	15,87 €	10,11%	4.876,26 €	58.515,15 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA	28,00 €	4,86 €	23,14 €	4,40%	3.093,07 €	37.116,81 €
TOTALES						294.248,20 €

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



TARIFAS 2021	INFANTIL (hasta 14 años)	21,00%		INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES	
		IVA	BASE			
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	28,50 €	4,95 €	23,55 €	3,82%	2.732,10 €	32.785,20 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	14,25 €	2,47 €	11,78 €	4,07%	1.455,20 €	17.462,38 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	17,70 €	3,07 €	14,63 €	4,73%	2.103,17 €	25.238,01 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA						
TOTALES					75.485,59 €	

TARIFAS 2021	MAYOR (A partir de 65 años y titulares de la tarjeta madridmayor.es)	21,00%		INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES	
		IVA	BASE			
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	14,25 €	2,47 €	11,78 €	4,60%	1.645,09 €	19.741,09 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	10,70 €	1,86 €	8,84 €	10,97%	2.946,52 €	35.358,23 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	7,15 €	1,24 €	5,91 €	3,81%	683,84 €	8.206,08 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	8,85 €	1,54 €	7,31 €	22,77%	5.056,12 €	60.673,47 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO		0,00 €	0,00 €	3,81%	0,00 €	0,00 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA		0,00 €	0,00 €	3,82%	0,00 €	0,00 €
TOTALES					123.978,87 €	

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



TARIFAS 2021	21,00%		INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES
	IVA	BASE		
ABONO DEPORTE MADRID				
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FAMILIAR	81,40 €	14,13 €	67,27 €	18,42%
			37.650,72 €	451.808,66 €
TOTALES				451.808,66 €

INGRESOS TOTALES ABONO	1.634.692,33 €
DESCUENTOS ESPECIALES*	-50.312,70 €
OTROS INGRESOS (TARIFAS, VENTAS VENDING, ETC.)	163.469,23 €
	1.747.848,86 €

*Para la obtención de la cantidad correspondiente de descuentos especiales deportivos como consecuencia de la aplicación de las disposiciones generales y particulares de aplicación de los precios públicos, se ha tenido en cuenta la media de anual del número de descuentos más importantes practicados mensualmente a los usuarios de los centros según las estadísticas proporcionadas por el Ayuntamiento de Madrid, ya que dichos datos ofrece una idea aproximada del número de usuarios que se benefician de estas reducciones sobre la tarifa general establecida.



11.3.3. TASA DE ACTUALIZACIÓN DE INGRESOS.

Se ha estimado un coeficiente de variación anualmente del **2,00 %**.

11.3.4. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

Dado que se trata de un centro nuevo que requerirá un tiempo de adaptación para atraer al mayor número de usuarios/as, se estima los siguientes porcentajes de ocupación:

- Año 1 de la explotación: 70%.
- Año 2 de la explotación: 85%.
- A partir del año 3 de la explotación: 100%.

11.4. PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.

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

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

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



9801FFD7587381CE



FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Tasa actualización de gastos a partir 5º año	1,00%
Tasa actualización de gastos e ingresos del año 3 al año 5	2,00%
Tasa de actualización de ingresos a partir del año 5º	2,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	2,00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

GASTOS

I. Gastos administrativos por obras

Permisos, licencias, proyectos, etc.	0,00 €	0,00 €								
(I) Subtotal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

II. Gastos de personal

Personal			757.848,05 €	773.005,01 €	788.465,11 €	796.349,76 €	804.313,26 €	812.356,39 €	820.479,95 €	828.684,75 €
(II) Subtotal Gastos de personal	0,00 €	0,00 €	757.848,05 €	773.005,01 €	788.465,11 €	796.349,76 €	804.313,26 €	812.356,39 €	820.479,95 €	828.684,75 €

III. Gastos de explotación

1. Aprovisionamientos

Generales			17.877,46 €	18.235,01 €	18.599,71 €	18.785,71 €	18.973,57 €	19.163,31 €	19.354,94 €	19.548,49 €
Limpieza y Mantenimiento general.			25.939,85 €	26.458,64 €	26.987,81 €	27.257,69 €	27.530,27 €	27.805,57 €	28.083,63 €	28.364,47 €

2. Servicios exteriores

Reparación y conservación.			5.818,94 €	5.935,32 €	6.054,03 €	6.114,57 €	6.175,72 €	6.237,48 €	6.299,85 €	6.362,85 €
Servicios de profesionales independientes.			9.324,32 €	9.510,81 €	9.701,03 €	9.798,04 €	9.896,02 €	9.994,98 €	10.094,93 €	10.195,88 €
Primas de seguros			14.500,00 €	14.790,00 €	15.085,80 €	15.236,66 €	15.389,03 €	15.542,92 €	15.698,35 €	15.855,33 €
Servicios bancarios y similares.			701,08 €	715,10 €	729,40 €	736,69 €	744,06 €	751,50 €	759,02 €	766,61 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.			10.800,00 €	11.016,00 €	11.236,32 €	11.348,68 €	11.462,17 €	11.576,79 €	11.692,56 €	11.809,49 €
Suministros.			121.847,17 €	124.284,11 €	126.769,79 €	128.037,49 €	129.317,86 €	130.611,04 €	131.917,15 €	133.236,32 €
Subtotal (1+2)	0,00 €	0,00 €	206.808,82 €	210.944,99 €	215.163,89 €	217.315,53 €	219.488,70 €	221.683,59 €	223.900,43 €	226.139,44 €

3. Tributos

Impuestos y tasas locales			24.530,93 €	25.021,55 €	25.521,98 €	25.777,20 €	26.034,97 €	26.295,32 €	26.558,27 €	26.823,85 €
Subtotal (3)	0,00 €	0,00 €	24.530,93 €	25.021,55 €	25.521,98 €	25.777,20 €	26.034,97 €	26.295,32 €	26.558,27 €	26.823,85 €

(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	0,00 €	231.339,74 €	235.966,54 €	240.685,87 €	243.092,73 €	245.523,67 €	247.978,91 €	250.458,70 €	252.963,29 €
---	---------------	---------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

IV. Gastos generales

Gastos generales (sobre II y III)			19.783,76 €	20.179,43 €	20.583,02 €	20.788,85 €	20.996,74 €	21.206,71 €	21.418,77 €	21.632,96 €
(IV) Subtotal G.G.	0,00 €	0,00 €	19.783,76 €	20.179,43 €	20.583,02 €	20.788,85 €	20.996,74 €	21.206,71 €	21.418,77 €	21.632,96 €

V. Amortización de la inversión

Edificio e instalaciones			399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
--------------------------	--	--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------



1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento 178.196,79 €

2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento

(V) Subtotal Gastos amortizaciones	0,00 €	0,00 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	577.293,70 €
------------------------------------	--------	--------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

VI. Financiación de la inversión

Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

CANON	0,00 €	0,00 €	61.174,71 €	75.769,25 €	90.923,10 €	92.741,56 €	94.596,39 €	96.488,32 €	98.418,09 €	100.386,45 €	
-------	--------	--------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--

TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+CANON)	0,00 €	0,00 €	1.070.146,27 €	1.104.920,23 €	1.140.657,10 €	1.152.972,90 €	1.165.430,06 €	1.178.030,33 €	1.190.775,51 €	1.203.667,45 €	
----------------------------------	--------	--------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--

TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V+VI)	276.814,10 €	276.814,10 €	1.746.057,28 €	1.780.831,24 €	1.816.568,11 €	1.828.883,91 €	1.841.341,07 €	1.853.941,34 €	1.866.686,52 €	2.057.775,25 €	
--	--------------	--------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3 (70%)	Año 4 (85%)	Año 5 (100%)	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
----------	-------	-------	-------------	-------------	--------------	-------	-------	-------	-------	--------

Ingresos

Ingresos de usuarios/os			1.223.494,20 €	1.515.384,96 €	1.818.461,95 €	1.854.831,19 €	1.891.927,81 €	1.929.766,37 €	1.968.361,70 €	2.007.728,93 €
-------------------------	--	--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Subtotal Estimación Ingresos	0,00 €	0,00 €	1.223.494,20 €	1.515.384,96 €	1.818.461,95 €	1.854.831,19 €	1.891.927,81 €	1.929.766,37 €	1.968.361,70 €	2.007.728,93 €
------------------------------	--------	--------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

TOTAL INGRESOS	0,00 €	0,00 €	1.223.494,20 €	1.515.384,96 €	1.818.461,95 €	1.854.831,19 €	1.891.927,81 €	1.929.766,37 €	1.968.361,70 €	2.007.728,93 €
----------------	--------	--------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

EBITDA										
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	0,00	0,00	153.347,93	410.464,73	677.804,85	701.858,29	726.497,75	751.736,04	777.586,19	804.061,48

BAIT										
Resultado antes de intereses e impuestos	0,00	0,00	-245.748,98	11.367,82	278.707,94	302.761,38	327.400,84	352.639,13	378.489,28	226.767,78

BAT										
Resultado antes de impuestos	-276.814,10	-276.814,10	-522.563,08	-265.446,28	1.893,84	25.947,28	50.586,74	75.825,03	101.675,18	-50.046,32
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	473,46	6.486,82	12.646,69	18.956,26	25.418,80	0,00
Resultado del Ejercicio	-276.814,10	-276.814,10	-522.563,08	-265.446,28	1.420,38	19.460,46	37.940,06	56.868,77	76.256,39	-50.046,32

Información de Firmantes del Documento



CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
GASTOS										
I. Gastos administrativos por obras										
Permisos, licencias, proyectos, etc.										
(I) Subtotal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
II. Gastos de personal										
Personal	836.971,60 €	845.341,32 €	853.794,73 €	862.332,68 €	870.956,01 €	879.665,57 €	888.462,23 €	897.346,85 €	906.320,32 €	915.383,52 €
(II) Subtotal Gastos de personal	836.971,60 €	845.341,32 €	853.794,73 €	862.332,68 €	870.956,01 €	879.665,57 €	888.462,23 €	897.346,85 €	906.320,32 €	915.383,52 €
III. Gastos de explotación										
1. Aprovisionamientos										
Generales	19.743,97 €	19.941,41 €	20.140,82 €	20.342,23 €	20.545,65 €	20.751,11 €	20.958,62 €	21.168,21 €	21.379,89 €	21.593,69 €
Limpieza y Mantenimiento general.	28.648,11 €	28.934,59 €	29.223,94 €	29.516,18 €	29.811,34 €	30.109,45 €	30.410,54 €	30.714,65 €	31.021,80 €	31.332,02 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación.	6.426,48 €	6.490,74 €	6.555,65 €	6.621,21 €	6.687,42 €	6.754,29 €	6.821,83 €	6.890,05 €	6.958,95 €	7.028,54 €
Servicios de profesionales independientes.	10.297,84 €	10.400,82 €	10.504,83 €	10.609,88 €	10.715,98 €	10.823,14 €	10.931,37 €	11.040,68 €	11.151,09 €	11.262,60 €
Primas de seguros	16.013,88 €	16.174,02 €	16.335,76 €	16.499,12 €	16.664,11 €	16.830,75 €	16.999,06 €	17.169,05 €	17.340,74 €	17.514,15 €
Servicios bancarios y similares.	774,28 €	782,02 €	789,84 €	797,74 €	805,72 €	813,78 €	821,92 €	830,14 €	838,44 €	846,82 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	11.927,58 €	12.046,86 €	12.167,33 €	12.289,00 €	12.411,89 €	12.536,01 €	12.661,37 €	12.787,98 €	12.915,86 €	13.045,02 €
Suministros.	134.568,68 €	135.914,37 €	137.273,51 €	138.646,25 €	140.032,71 €	141.433,04 €	142.847,37 €	144.275,84 €	145.718,60 €	147.175,79 €
Subtotal (1+2)	228.400,82 €	230.684,83 €	232.991,68 €	235.321,61 €	237.674,82 €	240.051,57 €	242.452,08 €	244.876,60 €	247.325,37 €	249.798,63 €
3. Tributos										
Impuestos y tasas locales	27.092,09 €	27.363,01 €	27.636,64 €	27.913,01 €	28.192,14 €	28.474,06 €	28.758,80 €	29.046,39 €	29.336,85 €	29.630,22 €
Subtotal (3)	27.092,09 €	27.363,01 €	27.636,64 €	27.913,01 €	28.192,14 €	28.474,06 €	28.758,80 €	29.046,39 €	29.336,85 €	29.630,22 €
(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	255.492,91 €	258.047,84 €	260.628,32 €	263.234,62 €	265.866,96 €	268.525,63 €	271.210,88 €	273.922,99 €	276.662,22 €	279.428,85 €
IV. Gastos generales										
Gastos generales (sobre II y III)	21.849,29 €	22.067,78 €	22.288,46 €	22.511,35 €	22.736,46 €	22.963,82 €	23.193,46 €	23.425,40 €	23.659,65 €	23.896,25 €
(IV) Subtotal G.G.	21.849,29 €	22.067,78 €	22.288,46 €	22.511,35 €	22.736,46 €	22.963,82 €	23.193,46 €	23.425,40 €	23.659,65 €	23.896,25 €
V. Amortización de la inversión										
Edificio e instalaciones	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1ª Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €			
2ª Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento								192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €
VI. Financiación de la inversión										
Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €
(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €



CANON	102.394,18 €	104.442,06 €	106.530,90 €	108.661,52 €	110.834,75 €	113.051,44 €	115.312,47 €	117.618,72 €	119.971,10 €	122.370,52 €
-------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+CANON)	1.216.707,98 €	1.229.899,00 €	1.243.242,41 €	1.256.740,17 €	1.270.394,18 €	1.284.206,46 €	1.298.179,04 €	1.312.313,96 €	1.326.613,29 €	1.341.079,14 €
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V+VI)	2.070.815,78 €	2.084.006,80 €	2.097.350,21 €	2.110.847,97 €	2.124.501,98 €	2.138.314,26 €	2.152.286,84 €	2.181.186,57 €	2.195.485,90 €	2.209.951,75 €
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Ingresos										
Ingresos de usuarios/as	2.047.883,51 €	2.088.841,18 €	2.130.618,00 €	2.173.230,36 €	2.216.694,97 €	2.261.028,87 €	2.306.249,45 €	2.352.374,44 €	2.399.421,93 €	2.447.410,37 €
Subtotal Estimación Ingresos	2.047.883,51 €	2.088.841,18 €	2.130.618,00 €	2.173.230,36 €	2.216.694,97 €	2.261.028,87 €	2.306.249,45 €	2.352.374,44 €	2.399.421,93 €	2.447.410,37 €

TOTAL INGRESOS	2.047.883,51 €	2.088.841,18 €	2.130.618,00 €	2.173.230,36 €	2.216.694,97 €	2.261.028,87 €	2.306.249,45 €	2.352.374,44 €	2.399.421,93 €	2.447.410,37 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

EBITDA										
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	831.175,53	858.942,18	887.375,59	916.490,19	946.300,79	976.822,41	1.008.070,41	1.040.060,48	1.072.808,64	1.106.331,23

BAIT										
Resultado antes de intereses e impuestos	253.881,83	281.648,48	310.081,89	339.196,49	369.007,09	399.528,71	430.776,71	448.001,97	480.750,13	514.272,72

BAT										
Resultado antes de impuestos	-22.932,27	4.834,38	33.267,79	62.382,39	92.192,99	122.714,61	153.962,61	171.187,87	203.936,03	237.458,62
Impuesto sobre beneficios	0,00	1.208,60	8.316,95	15.595,60	23.048,25	30.678,65	38.490,65	42.796,97	50.984,01	59.364,66
Resultado del Ejercicio	-22.932,27	3.625,79	24.950,84	46.786,79	69.144,74	92.035,96	115.471,96	128.390,90	152.952,02	178.093,97

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN
----------	--------	--------	--------	--------	--------	------------------

GASTOS

I. Gastos administrativos por obras						
Permisos, licencias, proyectos, etc.						0,00 €
(I) Subtotal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

II. Gastos de personal						
Personal	924.537,36 €	933.782,73 €	943.120,56 €	952.551,77 €	962.077,29 €	19.854.146,82 €



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



9801FFD7587381CE



(II) Subtotal Gastos de personal	924.537,36 €	933.782,73 €	943.120,56 €	952.551,77 €	962.077,29 €	19.854.146,82 €
III. Gastos de explotación						
1. Aprovisionamientos						
Generales	21.809,63 €	22.027,73 €	22.248,01 €	22.470,49 €	22.695,19 €	468.354,85 €
Limpieza y Mantenimiento general.	31.645,34 €	31.961,79 €	32.281,41 €	32.604,22 €	32.930,26 €	679.573,57 €
2. Servicios exteriores						
Reparación y conservación.	7.098,83 €	7.169,82 €	7.241,52 €	7.313,94 €	7.387,08 €	152.445,11 €
Servicios de profesionales independientes.	11.375,23 €	11.488,98 €	11.603,87 €	11.719,91 €	11.837,11 €	244.279,34 €
Primas de seguros	17.689,29 €	17.866,18 €	18.044,84 €	18.225,29 €	18.407,54 €	379.871,87 €
Servicios bancarios y similares.	855,29 €	863,84 €	872,48 €	881,20 €	890,01 €	18.366,98 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	13.175,47 €	13.307,22 €	13.440,29 €	13.574,69 €	13.710,44 €	282.939,02 €
Suministros.	148.647,55 €	150.134,03 €	151.635,37 €	153.151,72 €	154.683,24 €	3.192.159,00 €
Subtotal (1+2)	252.296,63 €	254.819,59 €	257.367,79 €	259.941,46 €	262.540,87 €	5.417.989,74 €
3. Tributos						
Impuestos y tasas locales	29.926,52 €	30.225,79 €	30.528,05 €	30.833,33 €	31.141,66 €	642.662,63 €
Subtotal (3)	29.926,52 €	30.225,79 €	30.528,05 €	30.833,33 €	31.141,66 €	642.662,63 €
(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	282.223,15 €	285.045,38 €	287.895,84 €	290.774,79 €	293.682,53 €	6.060.652,36 €
IV. Gastos generales						
Gastos generales (sobre II y III)	24.135,21 €	24.376,56 €	24.620,33 €	24.866,53 €	25.115,20 €	518.295,99 €
(IV) Subtotal G.G.	24.135,21 €	24.376,56 €	24.620,33 €	24.866,53 €	25.115,20 €	518.295,99 €
V. Amortización de la inversión						
Edificio e instalaciones	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	9.179.228,93 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento						1.425.574,32 €
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	1.543.692,80 €
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	12.148.496,05 €
VI. Financiación de la inversión						
Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	6.920.352,50 €
(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	6.920.352,50 €
CANON	124.817,93 €	127.314,29 €	129.860,57 €	132.457,79 €	135.106,94 €	2.481.243,05 €
TOTAL GASTOS ((I)+(II)+(III)+(IV)+(V)+(VI)+CANON)	1.355.713,65 €	1.370.518,96 €	1.385.497,30 €	1.400.650,88 €	1.415.981,96 €	28.914.338,23 €
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. ((I)+(II)+(III)+(IV)+(V)+(VI))	2.224.586,26 €	2.239.391,57 €	2.254.369,91 €	2.269.523,49 €	2.284.854,57 €	47.983.186,78 €



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN
Ingresos						
Ingresos de usuarios/as	2.496.358,58 €	2.546.285,75 €	2.597.211,47 €	2.649.155,70 €	2.702.138,81 €	49.624.860,50 €
Subtotal Estimación Ingresos	2.496.358,58 €	2.546.285,75 €	2.597.211,47 €	2.649.155,70 €	2.702.138,81 €	49.624.860,50 €
TOTAL INGRESOS	2.496.358,58 €	2.546.285,75 €	2.597.211,47 €	2.649.155,70 €	2.702.138,81 €	49.624.860,50 €

EBITDA						
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	1.140.644,93	1.175.766,79	1.211.714,17	1.248.504,82	1.286.156,85	20.710.522,27
BAIT						
Resultado antes de intereses e impuestos	548.586,42	583.708,28	619.655,66	656.446,31	694.098,34	8.562.026,22
BAT						
Resultado antes de impuestos	271.772,32	306.894,18	342.841,56	379.632,21	417.284,24	1.641.673,72
Impuesto sobre beneficios	67.943,08	76.723,55	85.710,39	94.908,05	104.321,06	
Resultado del Ejercicio	203.829,24	230.170,64	257.131,17	284.724,16	312.963,18	877.601,25



9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



11.5. CANON.

En base a la proyección de la cuenta de explotación, se ha determinado que el canon a recibir sea un tanto por ciento de los ingresos obtenidos por la entidad explotadora, permitiendo además la viabilidad de la prestación del servicio, representando un total de:

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
CANON	0,00 €	0,00 €	61.174,71 €	75.769,25 €	90.923,10 €	92.741,56 €	94.596,39 €	96.488,32 €	98.418,09 €	100.386,45 €

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
CANON	102.394,18 €	104.442,06 €	106.530,90 €	108.661,52 €	110.834,75 €	113.051,44 €	115.312,47 €	117.618,72 €	119.971,10 €	122.370,52 €

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN
CANON	124.817,93 €	127.314,29 €	129.860,57 €	132.457,79 €	135.106,94 €	2.481.243,05 €

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establecerá un canon variable, sujeto a una liquidación anual, calculado sobre los ingresos obtenidos el primer año de explotación y el año en revisión, hasta la extinción del contrato, expresado en un porcentaje del 3% sobre la cantidad resultante.

11.6. PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO.

Tras el dimensionamiento económico realizado, se resume los siguientes aspectos económicos más relevantes obtenidos:

PARAMETRIZACIÓN		
CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL MISTRAL - BARAJAS		
AYUNTAMIENTO DE MADRID		
LOTE ÚNICO		
Contrato de Concesión de Obras		
Construcción y explotación del CDM Mistral - Barajas		
Duración del Contrato	Total años:	25,00



Concesión de obras para la construcción y explotación del CDM (duración principal)	25
--	----

Inversión	Importe (€)
Inversión inicial prevista	7.241.377,54 €

Canon Base de Licitación	Importe (€)
Canon anual medio del contrato (IVA excluido)	99.249,72 €
IVA (anual del contrato)	0,00 €
Canon anual medio del contrato (IVA incluido)	99.249,72 €
años	
Canon total del contrato (IVA excluido)	25 2.481.243,05 €

Estimación de ingresos	Importe (€)
Ingresos medios anuales del contrato (IVA excluido)	1.305.917,38 €
IVA (anual del contrato)	274.242,65 €
Ingresos medios anuales del contrato (IVA incluido)	1.580.160,03 €
años	
Ingresos totales del contrato (IVA excluido)	25 49.624.860,50 €
Ingresos totales del contrato (IVA incluido)	60.046.081,21 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Ingresos estimados	49.624.860,50 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Tipo de interés	6,00%
Seguridad Social	34,10%
Absentismo	4,20%
IVA aplicable	21,00%
Tasa actualización de gastos a partir 5º año	1,00%
Tasa actualización de gastos e ingresos del año 3 al año 5	2,00%
Tasa de actualización de ingresos a partir del año 5ª	2,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	2,00%

11.7. TASA DE DESCUENTO

El artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, establece que "b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública."



Teniendo en cuenta el tipo de interés de los mercados de valores españoles a corto y largo plazo, extraído del Boletín Estadístico de Indicadores Económicos del mes de mayo de 2021, en el Banco de España, siendo los siguientes:

9.2. TIPOS DE INTERÉS. MERCADOS DE VALORES ESPAÑOLES A CORTO Y A LARGO PLAZO

■ Serie representada gráficamente. Porcentajes

	Valores a corto plazo				Valores a largo plazo								Obligaciones privadas negociadas en AIAF. Vencimiento a más de dos años
	Letras del Tesoro a un año		Pagarés de empresa a un año		Deuda del Estado								
	Emisión: tipo marginal	Mercado secundario. Operaciones simples al contado entre titulares de cuenta	Emisión	Mercado secundario. Operaciones simples al contado	Emisión: tipo marginal					Mercado secundario. Deuda anotada. Operaciones simples al contado entre titulares de cuenta			
					A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A diez años		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
19	-0,40	-0,41	...	...	-0,14	-0,08	0,70	1,00	1,55	-0,28	0,66	...
20	-0,40	-0,41	...	...	-0,13	-0,11	0,43	0,93	1,32	-0,29	0,38	...
21	-0,51	-0,50	...	...	-0,42	-0,31	0,34	0,53	1,09	-0,42	0,24	...
20 Ene	-0,44	-0,44	...	...	-0,22	-0,09	0,50	0,86	1,28	-0,28	0,42	...
Feb	-0,45	-0,45	...	...	-0,29	-0,21	0,35	-	-	-0,34	0,27	...
Mar	-0,49	-0,38	...	...	0,08	-0,24	0,72	-	1,07	-0,11	0,51	...
Abr	0,08	0,01	...	...	0,28	0,42	0,72	1,20	1,58	0,17	0,82	...
May	-0,08	-0,23	...	...	0,05	0,07	0,73	-	1,69	-0,10	0,75	...
Jun	-0,37	-0,40	...	...	-0,22	-0,06	0,54	0,95	-	-0,23	0,52	...
Jul	-0,45	-0,45	...	...	-	-0,18	0,46	0,70	1,22	-0,32	0,38	...
Ago	-0,45	-0,45	...	...	-0,28	-	0,27	-	-	-0,37	0,30	...
Sep	-0,45	-0,46	...	...	-0,44	-	0,27	-	1,10	-0,40	0,28	...
Oct	-0,50	-0,53	...	...	-	-0,33	0,23	-	-	-0,47	0,17	...
Nov	-0,55	-0,56	...	...	-	-0,40	-	-	-	-0,52	0,09	...
Dic	-0,61	-0,62	...	...	-	-	-0,02	-	-	-0,53	0,04	...
21 Ene	-0,54	-0,51	-	...	-0,49	-0,37	-	0,38	0,87	-0,45	0,08	...	
Feb	-0,52	-0,50	-	...	-0,40	-0,35	0,28	-	-	-0,41	0,23	...	
Mar	-0,50	-0,50	-	...	-0,39	-0,24	0,36	0,68	1,31	-0,41	0,31	...	
Abr	-0,51	-0,52	-	...	-0,41	-0,28	0,38	-	-	-0,41	0,37	...	

Por tanto, la tasa de descuento sería de:

NOVIEMBRE	0,09
DICIEMBRE	0,04
ENERO	0,08
FEBRERO	0,23
MARZO	0,31
ABRIL	0,37
	0,19

Tasa de descuento 2,19%

El resultando del rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a 10 años en los últimos seis meses es de 0,19, que incrementado 200 puntos supone una **tasa de descuento de 2,19**.

11.8. PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.

El mismo artículo 9, en su punto segundo se fija una fórmula matemática para calcular el plazo de recuperación de las inversiones. Según esta fórmula, el período de recuperación de la inversión del contrato será el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad:



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

Donde,

t: son los años medidos en números enteros.

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

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

b) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

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 realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FC_t no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación. La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FC_t.

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



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

B: es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

El instrumento de deuda y el diferencial que sirven de base al cálculo de la tasa de descuento podrán ser modificados por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, para adaptarlo a los plazos y condiciones de riesgo y rentabilidad observadas en los contratos del sector público.

Para el estudio del período de recuperación de la inversión del contrato se han tomado las siguientes consideraciones:

- Valor residual = 0, ya que todas las inversiones quedan amortizadas a la finalización del contrato.
- Para determinar el periodo de recuperación de la inversión no se ha estimado las variaciones ya que el artículo 10 establece que "*...La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt...*"

A continuación se procede a determinar el período de recuperación de la inversión del contrato, aplicando la tasa de descuento a los costes del mismo, obteniéndose los resultados mostrados en la siguiente tabla:



Información de Firmantes del Documento

118



AÑO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
GASTOS																			
Permisos, licencias, proyectos, etc.	0,00 €	0,00 €																	
Personal	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €	794.165,87 €
Generales	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €	18.734,19 €
Limpieza y Mantenimiento general.	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €	27.182,94 €
Reparación y conservación.	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €	6.097,80 €
Servicios de profesionales independientes.	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €	9.771,17 €
Primas de seguros	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €	15.194,87 €
Servicios bancarios y similares.	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €	734,68 €
Publicidad, propagando y r. publicos.	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €	11.317,56 €
Suministros.	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €	127.686,36 €
Impuestos y tasas locales	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €	25.706,51 €
Gastos generales (bajore II y III)	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €	20.731,84 €
Canon	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €	99.249,72 €
TOTALES	0,00 €	0,00 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €	1.156.573,53 €

INVERSIONES	
Inversión inicial	10.362.711,46 €

INGRESOS	
Rebución usuarios/as	1.984.994,42 €
TOTALES	0,00 €

FLUJO DE CAJA/AÑO	
	0,00 €

Tasa de descuento	2,19%
-------------------	-------

Flujo de caja descontado al origen	0,00 €	0,00 €	776.293,31 €	759.656,63 €	743.576,87 €	727.445,61 €	711.856,16 €	696.600,61 €	681.671,99 €	667.063,30 €	652.767,69 €	638.778,44 €	625.089,00 €	611.692,92 €	598.583,93 €	585.755,88 €	573.202,74 €	560.918,62 €	548.897,76 €
Valor Capital en el origen	-10.362.711,46 €	-10.362.711,46 €	-10.362.711,46 €	-9.586.418,15 €	-8.826.761,32 €	-8.083.384,45 €	-7.355.938,64 €	-6.644.082,48 €	-5.947.481,87 €	-5.265.809,88 €	-4.598.746,58 €	-3.945.978,89 €	-3.307.200,45 €	-2.682.111,45 €	-2.070.418,53 €	-1.471.834,60 €	-886.078,72 €	-312.875,93 €	248.042,44 €

PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
0	-10.362.711,46 €	0,00 €	0,00 €	776.293,31 €	759.656,63 €	743.576,87 €	727.445,61 €	711.856,16 €	696.600,61 €	681.671,99 €	667.063,30 €	652.767,69 €	638.778,44 €	625.089,00 €	611.692,92 €	598.583,93 €	585.755,88 €	573.202,74 €	560.918,62 €	548.897,76 €
1		-10.362.711,46 €																		
2			-10.362.711,46 €																	
3				-9.586.418,15 €																
4					-8.826.761,32 €															
5						-8.083.384,45 €														
6							-7.355.938,64 €													

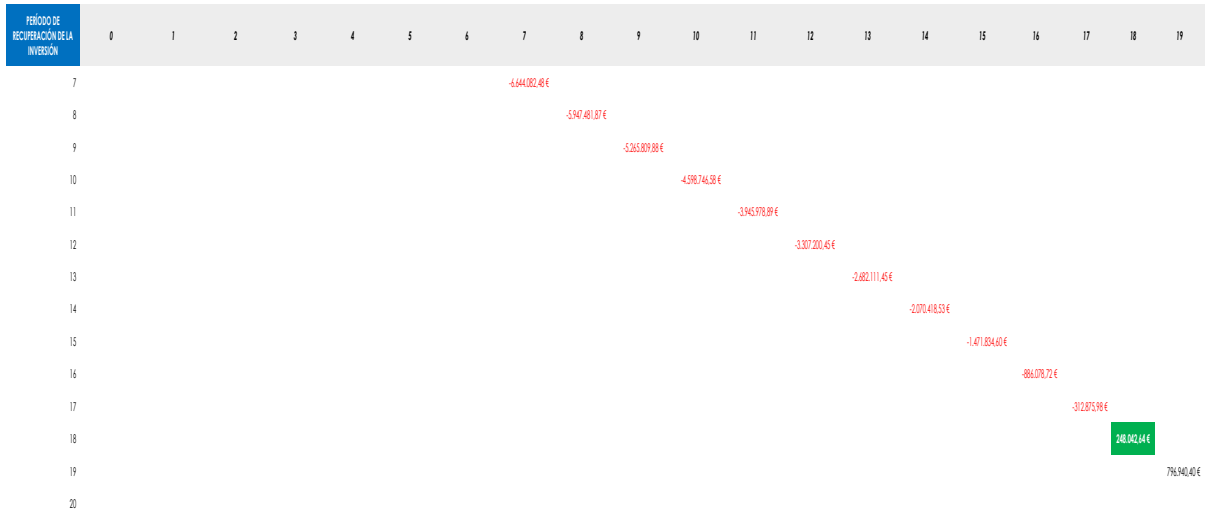
Información de Firmantes del Documento



MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE





Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



En base a la fórmula del artículo 10 del RD 55/2017, las inversiones se recuperarán en el año en el que el valor capital en el origen sea mayor que cero, por tanto, el estudio determina que el **plazo de recuperación de las inversiones planteadas concluye en la anualidad 18.**

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

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

13. OBSERVACIONES FINALES.

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

14. ANEXOS.

14.1. Anexo 1. Dimensionamiento Técnico – Económico.



9801FFD7587381CE





ANEXO 1.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO

Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
CSV : 9801FFD7587381CE



INVERSIÓN

INVERSIÓN INICIAL		
Tipo de inversión		Importe
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO		
Edificio e instalaciones		4.535.325,45 €
Urbanización, incluido aparcamiento.		500.000,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		5.035.325,45 €
Gastos generales (13%)		654.592,31 €
Beneficio industrial (6%)		302.119,53 €
PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)		5.992.037,29 €
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	4,00%	201.413,02 €
2. ICIO (Impuesto sobre instalaciones Construcciones y Obras)	4,00%	201.413,02 €
3. ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)	4,00%	46.162,66 €
TOTAL GASTOS ADM		448.988,70 €
OTRAS INVERSIONES		
Equipamiento		800.351,55 €
TOTAL OTRAS INVERSIONES		800.351,55 €
TOTAL INVERSIÓN		7.241.377,54 €

REINVERSIONES DURANTE EL CONTRATO			
Tipo de inversión	Año	Importe	
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones (19% PEC)	10	1.257.598,02 €	
1º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	10	167.976,35 €	
TOTAL REINVERSIÓN AÑO 10		1.425.574,37 €	
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones. (19% PEC)	18	1.361.798,45 €	
2º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	18	181.894,31 €	
TOTAL REINVERSIÓN AÑO 18		1.543.692,76 €	
TOTAL REINVERSIÓN		2.969.267,13 €	

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



AMORTIZACIÓN.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN						
Elemento	Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales		
				Año 3 a 9	Año 10 a 17	Año 18 a 25
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO						
Edificio e instalaciones	5.397.037,29 €	23	4,35%	234.653,80 €	234.653,80 €	234.653,80 €
Equipamiento	952.418,34 €	8	12,50%	119.052,29 €	119.052,29 €	119.052,29 €
Urbanización, incluido aparcamiento.	595.000,00 €	23	4,35%	25.869,57 €	25.869,57 €	25.869,57 €
Gastos Administrativos	448.988,70 €	23	4,35%	19.521,25 €	19.521,25 €	19.521,25 €
Inversión inicial	7.393.444,33 €			399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones (19% PEC)	1.257.598,02 €	8	12,50%		157.199,75 €	
1º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	167.976,35 €	8	12,50%		20.997,04 €	
	1.425.574,37 €				178.196,79 €	
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones. (19% PEC)	1.361.798,45 €	8	12,50%			170.224,81 €
2º Renovación del equipamiento (19% INVERSIÓN INICIAL)	181.894,31 €	8	12,50%			22.736,79 €
	1.543.692,76 €					192.961,60 €
Subtotales	10.362.711,46 €					
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN				399.096,91 €	577.293,70 €	592.058,51 €

FINANCIACIÓN.

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN						
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO (INCLUIDO EQUIPAMIENTO)						
Importe a financiar	7.241.377,54 €					
Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado	
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.241.377,54 €	0,00 €	
1	566.469,20 €	434.482,65 €	131.986,55 €	7.109.390,99 €	131.986,55 €	
2	566.469,20 €	426.563,46 €	139.905,74 €	6.969.485,25 €	271.892,29 €	
3	566.469,20 €	418.169,12 €	148.300,09 €	6.821.185,17 €	420.192,37 €	
4	566.469,20 €	409.271,11 €	157.198,09 €	6.663.987,08 €	577.390,46 €	
5	566.469,20 €	399.839,22 €	166.629,98 €	6.497.357,10 €	744.020,44 €	
6	566.469,20 €	389.841,43 €	176.627,77 €	6.320.729,33 €	920.648,21 €	

Información de Firmantes del Documento



7	566.469,20 €	379.243,76 €	187.225,44 €	6.133.503,89 €	1.107.873,66 €
8	566.469,20 €	368.010,23 €	198.458,97 €	5.935.044,92 €	1.306.332,62 €
9	566.469,20 €	356.102,70 €	210.366,51 €	5.724.678,41 €	1.516.699,13 €
10	566.469,20 €	343.480,70 €	222.988,50 €	5.501.689,92 €	1.739.687,62 €
11	566.469,20 €	330.101,40 €	236.367,81 €	5.265.322,11 €	1.976.055,43 €
12	566.469,20 €	315.919,33 €	250.549,87 €	5.014.772,24 €	2.226.605,30 €
13	566.469,20 €	300.886,33 €	265.582,87 €	4.749.189,37 €	2.492.188,17 €
14	566.469,20 €	284.951,36 €	281.517,84 €	4.467.671,54 €	2.773.706,01 €
15	566.469,20 €	268.060,29 €	298.408,91 €	4.169.262,63 €	3.072.114,91 €
16	566.469,20 €	250.155,76 €	316.313,44 €	3.852.949,18 €	3.388.428,36 €
17	566.469,20 €	231.176,95 €	335.292,25 €	3.517.656,93 €	3.723.720,61 €
18	566.469,20 €	211.059,42 €	355.409,78 €	3.162.247,15 €	4.079.130,39 €
19	566.469,20 €	189.734,83 €	376.734,37 €	2.785.512,78 €	4.455.864,76 €
20	566.469,20 €	167.130,77 €	399.338,43 €	2.386.174,35 €	4.855.203,20 €
21	566.469,20 €	143.170,46 €	423.298,74 €	1.962.875,61 €	5.278.501,94 €
22	566.469,20 €	117.772,54 €	448.696,66 €	1.514.178,94 €	5.727.198,60 €
23	566.469,20 €	90.850,74 €	475.618,46 €	1.038.560,48 €	6.202.817,06 €
24	566.469,20 €	62.313,63 €	504.155,57 €	534.404,91 €	6.706.972,64 €
25	566.469,20 €	32.064,29 €	534.404,91 €	0,00 €	7.241.377,54 €

TOTAL INTERESES 6.920.352,47 €

MEDIA ANUAL 276.814,10 €

GASTOS DE PERSONAL.

AREA	HORAS ANUALES	PERSONAL EQUIVALENTE
DIRECCIÓN	1.752,00	1,00
COORDINACIÓN	1.752,00	1,00
ATENCIÓN AL CLIENTE	4.849,29	2,77
PERSONAL MUSCULACIÓN	9.698,57	5,54
PERSONAL ACTIVIDADES DIRIGIDAS	14.460,83	8,25
PERSONAL ACTIVIDADES ACUÁTICAS	7.150,26	4,08
PERSONAL DE LIMPIEZA	15.368,14	8,77
PERSONAL DE MANTENIMIENTO	9.698,57	5,54
TOTALES		36,96



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



CÁLCULO COSTE DE PERSONAL

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

Personal equivalente	Puesto	Categoría Profesional	Grupo	COSTE UNITARIO					COSTE UNITARIO TOTAL		Coste total por servicio
				Salario base (14 pagas)	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 4,20%		
				Anual			34,10%				
1,0000	DIRECTOR/A	1		16.607,41 €	947,70 €	17.555,11 €	5.986,29 €	23.541,40 €	988,74 €	24.530,14 €	
1,0000	COORDINADOR/A	2	1	15.223,47 €	947,70 €	16.171,17 €	5.514,37 €	21.685,54 €	910,79 €	22.596,33 €	
2,7700	ATENCIÓN AL CLIENTE	4	1	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	53.713,71 €	
5,5400	MONITOR/A MUSCULACIÓN	3	2	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	107.427,41 €	
8,2539	MONITOR/A SALA DE ACTIVIDADES	3	2	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	160.053,27 €	
4,0812	PERSONAL ACUÁTICO	3	2	12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	79.139,49 €	
8,7700	PERSONAL LIMPIEZA	5		12.929,73 €	947,70 €	13.877,43 €	4.732,20 €	18.609,63 €	781,60 €	170.061,09 €	
5,5400	OFICIAL DE 1º MANTENIMIENTO	3	1	13.378,11 €	947,70 €	14.325,81 €	4.885,10 €	19.210,91 €	806,86 €	110.898,45 €	
36,9551											

COSTE PERSONAL TOTAL	728.419,89 €
-----------------------------	---------------------



Información de Firmantes del Documento



GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

1. APROVISIONAMIENTOS.	43.817,31 €
Generales	17.877,46 €
Material deportivo varios.	8.412,92 €
Material fungible de oficina.	1.051,62 €
Uniformes y EPI's para el personal	8.412,92 €
Limpieza y Mantenimiento general.	25.939,85 €
Productos para la limpieza.	4.557,00 €
Productos químicos para tratamiento del agua.	8.763,46 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	2.103,23 €
Materiales para el mantenimiento de la piscina.	9.815,08 €
Materiales para el sistema del control de accesos (tarjetas, etc.)	701,08 €
2. SERVICIOS EXTERIORES.	162.991,51 €
Reparación y conservación.	5.818,94 €
Mantenimiento de instalaciones de conraincendios (extintores, depósito, etc.)	2.103,23 €
Mantenimiento del sistema informático.	1.612,48 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	1.402,15 €
Mantenimiento del sistema de control de protección de datos.	701,08 €
Servicios de profesionales independientes.	9.324,32 €
Análíticas y control físico-químico y microbiológico del agua.	5.608,62 €
Control de Legionela.	350,54 €
Desratización y control de plagas.	560,86 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	1.051,62 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	1.752,69 €
Primas de seguros	14.500,00 €
Servicios bancarios y similares.	701,08 €
Comisiones, etc.	701,08 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	10.800,00 €
Suministros.	121.847,17 €
Electricidad.	61.694,77 €
Agua.	17.526,92 €
Combustibles (gasoil, gas)	41.363,54 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	1.261,94 €
3. TRIBUTOS	24.530,93 €
SGAE	7.680,00 €
IBI (parte proporcional al complejo deportivo)	14.350,93 €
Tasas locales	2.500,00 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3)	231.339,74 €



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE



ESTIMACIÓN DE INGRESOS

PÚBLICO OBJETIVO 3.038

TARIFAS 2021	ADULTO (27 a 64 años)	21,00%			INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES
		IVA	BASE	% PENETRACIÓN		
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	47,45 €	8,24 €	39,21 €	5,92%	7.056,04 €	84.672,42 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	35,60 €	6,18 €	29,42 €	6,21%	5.550,77 €	66.609,23 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	23,75 €	4,12 €	19,63 €	4,36%	2.598,05 €	31.176,57 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	29,50 €	5,12 €	24,38 €	35,44%	26.247,40 €	314.968,74 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO	24,00 €	4,17 €	19,83 €	13,31%	8.016,85 €	96.202,16 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA	35,00 €	6,07 €	28,93 €	9,06%	7.961,82 €	95.541,90 €
TOTALES						689.171,02 €

TARIFAS 2021	JOVEN (15 a 26 años)	21,00%			INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES
		IVA	BASE	% PENETRACIÓN		
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	38,00 €	6,60 €	31,40 €	4,16%	3.968,91 €	47.626,92 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	28,50 €	4,95 €	23,55 €	3,85%	2.754,67 €	33.056,02 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	19,00 €	3,30 €	15,70 €	3,85%	1.835,71 €	22.028,54 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	23,60 €	4,10 €	19,50 €	13,49%	7.992,06 €	95.904,76 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO	19,20 €	3,33 €	15,87 €	10,11%	4.876,26 €	58.515,15 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA	28,00 €	4,86 €	23,14 €	4,40%	3.093,07 €	37.116,81 €
TOTALES						294.248,20 €

TARIFAS 2021	INFANTIL (hasta 14 años)	21,00%			INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES
		IVA	BASE	% PENETRACIÓN		
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	28,50 €	4,95 €	23,55 €	3,82%	2.732,10 €	32.785,20 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	14,25 €	2,47 €	11,78 €	4,07%	1.455,20 €	17.462,38 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	17,70 €	3,07 €	14,63 €	4,73%	2.103,17 €	25.238,01 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA						
TOTALES						75.485,59 €

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



TARIFAS 2021	MAYOR (A partir de 65 años y titulares de la tarjeta madridmayor.es)	21,00%		INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES	
		IVA	BASE			
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID TOTAL	14,25 €	2,47 €	11,78 €	4,60%	1.645,09 €	19.741,09 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID REDUCIDO	10,70 €	1,86 €	8,84 €	10,97%	2.946,52 €	35.358,23 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FIN DE SEMANA	7,15 €	1,24 €	5,91 €	3,81%	683,84 €	8.206,08 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID USO LIBRE	8,85 €	1,54 €	7,31 €	22,77%	5.056,12 €	60.673,47 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID SALA MULTITRABAJO Y PISTA DE ATLETISMO		0,00 €	0,00 €	3,81%	0,00 €	0,00 €
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID ACTIVIDAD DIRIGIDA		0,00 €	0,00 €	3,82%	0,00 €	0,00 €
TOTALES					123.978,87 €	

TARIFAS 2021		21,00%		INGRESOS ESTIMADOS MENSUALES	INGRESOS ESTIMADOS ANUALES	
		IVA	BASE			
ABONO DEPORTE MADRID						
CUOTA MENSUAL ABONO DEPORTE MADRID FAMILIAR	81,40 €	14,13 €	67,27 €	18,42%	37.650,72 €	451.808,66 €
TOTALES					451.808,66 €	

INGRESOS TOTALES ABONO	1.634.692,33 €
DESCUENTOS ESPECIALES*	-50.312,70 €
OTROS INGRESOS (TARIFAS, VENTAS VENDING, ETC.)	163.449,23 €
	1.747.848,86 €

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



FLUJO DE EXPLOTACIÓN.

FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Tasa actualización de gastos a partir 5º año	1,00%
Tasa actualización de gastos e ingresos del año 3 al año 5	2,00%
Tasa de actualización de ingresos a partir del año 5º	2,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	2,00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
GASTOS										
I. Gastos administrativos por obras										
Permisos, licencias, proyectos, etc.	0,00 €	0,00 €								
(I) Subtotal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
II. Gastos de personal										
Personal			757.848,05 €	773.005,01 €	788.465,11 €	796.349,76 €	804.313,26 €	812.356,39 €	820.479,95 €	828.684,75 €
(II) Subtotal Gastos de personal	0,00 €	0,00 €	757.848,05 €	773.005,01 €	788.465,11 €	796.349,76 €	804.313,26 €	812.356,39 €	820.479,95 €	828.684,75 €
III. Gastos de explotación										
1. Aprovisionamientos										
Generales			17.877,46 €	18.235,01 €	18.599,71 €	18.785,71 €	18.973,57 €	19.163,31 €	19.354,94 €	19.548,49 €
Limpieza y Mantenimiento general.			25.939,85 €	26.458,64 €	26.987,81 €	27.257,69 €	27.530,27 €	27.805,57 €	28.083,63 €	28.364,47 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación.			5.818,94 €	5.935,32 €	6.054,03 €	6.114,57 €	6.175,72 €	6.237,48 €	6.299,85 €	6.362,85 €
Servicios de profesionales independientes.			9.324,32 €	9.510,81 €	9.701,03 €	9.798,04 €	9.896,02 €	9.994,98 €	10.094,93 €	10.195,88 €
Primas de seguros			14.500,00 €	14.790,00 €	15.085,80 €	15.236,66 €	15.389,03 €	15.542,92 €	15.698,35 €	15.855,33 €
Servicios bancarios y similares.			701,08 €	715,10 €	729,40 €	736,69 €	744,06 €	751,50 €	759,02 €	766,61 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.			10.800,00 €	11.016,00 €	11.236,32 €	11.348,68 €	11.462,17 €	11.576,79 €	11.692,56 €	11.809,49 €
Suministros.			121.847,17 €	124.284,11 €	126.769,79 €	128.037,49 €	129.317,86 €	130.611,04 €	131.917,15 €	133.236,32 €
Subtotal (1+2)	0,00 €	0,00 €	206.808,82 €	210.944,99 €	215.163,89 €	217.315,53 €	219.488,70 €	221.683,59 €	223.900,43 €	226.139,44 €
3. Tributos										
Impuestos y tasas locales			24.530,93 €	25.021,55 €	25.521,98 €	25.777,20 €	26.034,97 €	26.295,32 €	26.558,27 €	26.823,85 €
Subtotal (3)	0,00 €	0,00 €	24.530,93 €	25.021,55 €	25.521,98 €	25.777,20 €	26.034,97 €	26.295,32 €	26.558,27 €	26.823,85 €
(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	0,00 €	231.339,74 €	235.966,54 €	240.685,87 €	243.092,73 €	245.523,67 €	247.978,91 €	250.458,70 €	252.963,29 €
IV. Gastos generales										
Gastos generales (sobre II y III)			19.783,76 €	20.179,43 €	20.583,02 €	20.788,85 €	20.996,74 €	21.206,71 €	21.418,77 €	21.632,96 €
(IV) Subtotal G.G.	0,00 €	0,00 €	19.783,76 €	20.179,43 €	20.583,02 €	20.788,85 €	20.996,74 €	21.206,71 €	21.418,77 €	21.632,96 €

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



V. Amortización de la inversión

Edificio e instalaciones			399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1ª Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento										178.196,79 €
2ª Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento										
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	0,00 €	0,00 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	577.293,70 €

VI. Financiación de la inversión

Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €
(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €

CANON	0,00 €	0,00 €	61.174,71 €	75.769,25 €	90.923,10 €	92.741,56 €	94.596,39 €	96.488,32 €	98.418,09 €	100.386,45 €
--------------	---------------	---------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+CANON)	0,00 €	0,00 €	1.070.146,27 €	1.104.920,23 €	1.140.657,10 €	1.152.972,90 €	1.165.430,06 €	1.178.030,33 €	1.190.775,51 €	1.203.667,45 €
---	---------------	---------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V+VI)	276.814,10 €	276.814,10 €	1.746.057,28 €	1.780.831,24 €	1.816.568,11 €	1.828.883,91 €	1.841.341,07 €	1.853.941,34 €	1.866.686,52 €	2.057.775,25 €
---	---------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3 (70%)	Año 4 (85%)	Año 5 (100%)	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
----------	-------	-------	-------------	-------------	--------------	-------	-------	-------	-------	--------

Ingresos										
Ingresos de usuarios/as			1.223.494,20 €	1.515.384,96 €	1.818.461,95 €	1.854.831,19 €	1.891.927,81 €	1.929.766,37 €	1.968.361,70 €	2.007.728,93 €
Subtotal Estimación Ingresos	0,00 €	0,00 €	1.223.494,20 €	1.515.384,96 €	1.818.461,95 €	1.854.831,19 €	1.891.927,81 €	1.929.766,37 €	1.968.361,70 €	2.007.728,93 €

TOTAL INGRESOS	0,00 €	0,00 €	1.223.494,20 €	1.515.384,96 €	1.818.461,95 €	1.854.831,19 €	1.891.927,81 €	1.929.766,37 €	1.968.361,70 €	2.007.728,93 €
-----------------------	---------------	---------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

EBITDA										
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	0,00	0,00	153.347,93	410.464,73	677.804,85	701.858,29	726.497,75	751.736,04	777.586,19	804.061,48

BAIT										
Resultado antes de intereses e impuestos	0,00	0,00	-245.748,98	11.367,82	278.707,94	302.761,38	327.400,84	352.639,13	378.489,28	226.767,78

BAT										
Resultado antes de impuestos	-276.814,10	-276.814,10	-522.563,08	-265.446,28	1.893,84	25.947,28	50.586,74	75.825,03	101.675,18	-50.046,32
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	473,46	6.486,82	12.646,69	18.956,26	25.418,80	0,00
Resultado del Ejercicio	-276.814,10	-276.814,10	-522.563,08	-265.446,28	1.420,38	19.460,46	37.940,06	56.868,77	76.256,39	-50.046,32

9801FFD7587381CE

Información de Firmantes del Documento



CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
GASTOS										
I. Gastos administrativos por obras										
Permisos, licencias, proyectos, etc.										
(I) Subtotal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
II. Gastos de personal										
Personal	836.971,60 €	845.341,32 €	853.794,73 €	862.332,68 €	870.956,01 €	879.665,57 €	888.462,23 €	897.346,85 €	906.320,32 €	915.383,52 €
(II) Subtotal Gastos de personal	836.971,60 €	845.341,32 €	853.794,73 €	862.332,68 €	870.956,01 €	879.665,57 €	888.462,23 €	897.346,85 €	906.320,32 €	915.383,52 €
III. Gastos de explotación										
1. Aprovisionamientos										
Generales	19.743,97 €	19.941,41 €	20.140,82 €	20.342,23 €	20.545,65 €	20.751,11 €	20.958,62 €	21.168,21 €	21.379,89 €	21.593,69 €
Limpieza y Mantenimiento general.	28.648,11 €	28.934,59 €	29.223,94 €	29.516,18 €	29.811,34 €	30.109,45 €	30.410,54 €	30.714,65 €	31.021,80 €	31.332,02 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación.	6.426,48 €	6.490,74 €	6.555,65 €	6.621,21 €	6.687,42 €	6.754,29 €	6.821,83 €	6.890,05 €	6.958,95 €	7.028,54 €
Servicios de profesionales independientes.	10.297,84 €	10.400,82 €	10.504,83 €	10.609,88 €	10.715,98 €	10.823,14 €	10.931,37 €	11.040,68 €	11.151,09 €	11.262,60 €
Primas de seguros	16.013,88 €	16.174,02 €	16.335,76 €	16.499,12 €	16.664,11 €	16.830,75 €	16.999,06 €	17.169,05 €	17.340,74 €	17.514,15 €
Servicios bancarios y similares.	774,28 €	782,02 €	789,84 €	797,74 €	805,72 €	813,78 €	821,92 €	830,14 €	838,44 €	846,82 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	11.927,58 €	12.046,86 €	12.167,33 €	12.289,00 €	12.411,89 €	12.536,01 €	12.661,37 €	12.787,98 €	12.915,86 €	13.045,02 €
Suministros.	134.568,68 €	135.914,37 €	137.273,51 €	138.646,25 €	140.032,71 €	141.433,04 €	142.847,37 €	144.275,84 €	145.718,60 €	147.175,79 €
Subtotal (1+2)	228.400,82 €	230.684,83 €	232.991,68 €	235.321,61 €	237.674,82 €	240.051,57 €	242.452,08 €	244.876,60 €	247.325,37 €	249.798,63 €
3. Tributos										
Impuestos y tasas locales	27.092,09 €	27.363,01 €	27.636,64 €	27.913,01 €	28.192,14 €	28.474,06 €	28.758,80 €	29.046,39 €	29.336,85 €	29.630,22 €
Subtotal (3)	27.092,09 €	27.363,01 €	27.636,64 €	27.913,01 €	28.192,14 €	28.474,06 €	28.758,80 €	29.046,39 €	29.336,85 €	29.630,22 €
(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	255.492,91 €	258.047,84 €	260.628,32 €	263.234,62 €	265.866,96 €	268.525,63 €	271.210,88 €	273.922,99 €	276.662,22 €	279.428,85 €
IV. Gastos generales										
Gastos generales (sobre II y III)	21.849,29 €	22.067,78 €	22.288,46 €	22.511,35 €	22.736,46 €	22.963,82 €	23.193,46 €	23.425,40 €	23.659,65 €	23.896,25 €
(IV) Subtotal G.G.	21.849,29 €	22.067,78 €	22.288,46 €	22.511,35 €	22.736,46 €	22.963,82 €	23.193,46 €	23.425,40 €	23.659,65 €	23.896,25 €
V. Amortización de la inversión										
Edificio e instalaciones	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €
1ª Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €	178.196,79 €			
2ª Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento								192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	577.293,70 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €
VI. Financiación de la inversión										
Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €

9801FFD7587381CE



(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

CANON	102.394,18 €	104.442,06 €	106.530,90 €	108.661,52 €	110.834,75 €	113.051,44 €	115.312,47 €	117.618,72 €	119.971,10 €	122.370,52 €
-------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+CANON)	1.216.707,98 €	1.229.899,00 €	1.243.242,41 €	1.256.740,17 €	1.270.394,18 €	1.284.206,46 €	1.298.179,04 €	1.312.313,96 €	1.326.613,29 €	1.341.079,14 €
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V+VI)	2.070.815,78 €	2.084.006,80 €	2.097.350,21 €	2.110.847,97 €	2.124.501,98 €	2.138.314,26 €	2.152.286,84 €	2.181.186,57 €	2.195.485,90 €	2.209.951,75 €
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Ingresos

Ingresos de usuarios/as	2.047.883,51 €	2.088.841,18 €	2.130.618,00 €	2.173.230,36 €	2.216.694,97 €	2.261.028,87 €	2.306.249,45 €	2.352.374,44 €	2.399.421,93 €	2.447.410,37 €
-------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Subtotal Estimación Ingresos	2.047.883,51 €	2.088.841,18 €	2.130.618,00 €	2.173.230,36 €	2.216.694,97 €	2.261.028,87 €	2.306.249,45 €	2.352.374,44 €	2.399.421,93 €	2.447.410,37 €
------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

TOTAL INGRESOS	2.047.883,51 €	2.088.841,18 €	2.130.618,00 €	2.173.230,36 €	2.216.694,97 €	2.261.028,87 €	2.306.249,45 €	2.352.374,44 €	2.399.421,93 €	2.447.410,37 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

EBITDA										
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	831.175,53	858.942,18	887.375,59	916.490,19	946.300,79	976.822,41	1.008.070,41	1.040.060,48	1.072.808,64	1.106.331,23

BAIT										
Resultado antes de intereses e impuestos	253.881,83	281.648,48	310.081,89	339.196,49	369.007,09	399.528,71	430.776,71	448.001,97	480.750,13	514.272,72

BAT										
Resultado antes de impuestos	-22.932,27	4.834,38	33.267,79	62.382,39	92.192,99	122.714,61	153.962,61	171.187,87	203.936,03	237.458,62
Impuesto sobre beneficios	0,00	1.208,60	8.316,95	15.595,60	23.048,25	30.678,65	38.490,65	42.796,97	50.984,01	59.364,66
Resultado del Ejercicio	-22.932,27	3.625,79	24.950,84	46.786,79	69.144,74	92.035,96	115.471,96	128.390,90	152.952,02	178.093,97

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN
----------	--------	--------	--------	--------	--------	------------------

GASTOS

I. Gastos administrativos por obras						
Permisos, licencias, proyectos, etc.						0,00 €
(I) Subtotal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

9801FFD7587381CE



II. Gastos de personal						
Personal	924.537,36 €	933.782,73 €	943.120,56 €	952.551,77 €	962.077,29 €	19.854.146,82 €
(II) Subtotal Gastos de personal	924.537,36 €	933.782,73 €	943.120,56 €	952.551,77 €	962.077,29 €	19.854.146,82 €
III. Gastos de explotación						
1. Aprovisionamientos						
Generales	21.809,63 €	22.027,73 €	22.248,01 €	22.470,49 €	22.695,19 €	468.354,85 €
Limpieza y Mantenimiento general.	31.645,34 €	31.961,79 €	32.281,41 €	32.604,22 €	32.930,26 €	679.573,57 €
2. Servicios exteriores						
Reparación y conservación.	7.098,83 €	7.169,82 €	7.241,52 €	7.313,94 €	7.387,08 €	152.445,11 €
Servicios de profesionales independientes.	11.375,23 €	11.488,98 €	11.603,87 €	11.719,91 €	11.837,11 €	244.279,34 €
Primas de seguros	17.689,29 €	17.866,18 €	18.044,84 €	18.225,29 €	18.407,54 €	379.871,87 €
Servicios bancarios y similares.	855,29 €	863,84 €	872,48 €	881,20 €	890,01 €	18.366,98 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	13.175,47 €	13.307,22 €	13.440,29 €	13.574,69 €	13.710,44 €	282.939,02 €
Suministros.	148.647,55 €	150.134,03 €	151.635,37 €	153.151,72 €	154.683,24 €	3.192.159,00 €
Subtotal (1+2)	252.296,63 €	254.819,59 €	257.367,79 €	259.941,46 €	262.540,87 €	5.417.989,74 €
3. Tributos						
Impuestos y tasas locales	29.926,52 €	30.225,79 €	30.528,05 €	30.833,33 €	31.141,66 €	642.662,63 €
Subtotal (3)	29.926,52 €	30.225,79 €	30.528,05 €	30.833,33 €	31.141,66 €	642.662,63 €
(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	282.223,15 €	285.045,38 €	287.895,84 €	290.774,79 €	293.682,53 €	6.060.652,36 €
IV. Gastos generales						
Gastos generales (sobre II y III)	24.135,21 €	24.376,56 €	24.620,33 €	24.866,53 €	25.115,20 €	518.295,99 €
(IV) Subtotal G.G.	24.135,21 €	24.376,56 €	24.620,33 €	24.866,53 €	25.115,20 €	518.295,99 €
V. Amortización de la inversión						
Edificio e instalaciones	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	399.096,91 €	9.179.228,93 €
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento						1.425.574,32 €
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	192.961,60 €	1.543.692,80 €
(V) Subtotal Gastos amortizaciones	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	592.058,51 €	12.148.496,05 €
VI. Financiación de la inversión						
Edificio e instalaciones	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	6.920.352,50 €
(VI) Subtotal Gastos financieros	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	276.814,10 €	6.920.352,50 €
CANON	124.817,93 €	127.314,29 €	129.860,57 €	132.457,79 €	135.106,94 €	2.481.243,05 €
TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+CANON)	1.355.713,65 €	1.370.518,96 €	1.385.497,30 €	1.400.650,88 €	1.415.981,96 €	28.914.338,23 €
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V+VI)	2.224.586,26 €	2.239.391,57 €	2.254.369,91 €	2.269.523,49 €	2.284.854,57 €	47.983.186,78 €



CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	TOTAL LICITACIÓN
Ingresos						
Ingresos de usuarios/as	2.496.358,58 €	2.546.285,75 €	2.597.211,47 €	2.649.155,70 €	2.702.138,81 €	49.624.860,50 €
Subtotal Estimación Ingresos	2.496.358,58 €	2.546.285,75 €	2.597.211,47 €	2.649.155,70 €	2.702.138,81 €	49.624.860,50 €
TOTAL INGRESOS	2.496.358,58 €	2.546.285,75 €	2.597.211,47 €	2.649.155,70 €	2.702.138,81 €	49.624.860,50 €

EBITDA						
Resultado antes de amor, intereses e impuesto	1.140.644,93	1.175.766,79	1.211.714,17	1.248.504,82	1.286.156,85	20.710.522,27
BAIT						
Resultado antes de intereses e impuestos	548.586,42	583.708,28	619.655,66	656.446,31	694.098,34	8.562.026,22
BAT						
Resultado antes de impuestos	271.772,32	306.894,18	342.841,56	379.632,21	417.284,24	1.641.673,72
Impuesto sobre beneficios	67.943,08	76.723,55	85.710,39	94.908,05	104.321,06	
Resultado del Ejercicio	203.829,24	230.170,64	257.131,17	284.724,16	312.963,18	877.601,25

VAN	12.705.072,26
TIR del Proyecto	7,36%
TIR del accionista	-1,19%

Valoración del contrato	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	0,00	0,00	153.347,93	410.464,73	677.331,39	695.371,47	713.851,07	732.779,78	752.167,40	804.061,48
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	-276.814,10	-276.814,10	-522.563,08	-265.446,28	1.420,38	19.460,46	37.940,06	56.868,77	76.256,39	-50.046,32
Retorno de la Inversión			-3,39%	0,16%	3,85%	4,18%	4,52%	4,87%	5,23%	3,13%
Ratio Cobertura de la deuda			0,23	0,61	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	0,94
Eficiencia Operativa			87%	73%	63%	62%	62%	61%	60%	60%



Valoración del contrato	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	831.175,53	857.733,59	879.058,64	900.894,59	923.252,54	946.143,76	969.579,76	997.263,51	1.021.824,63	1.046.966,58
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	-22.932,27	3.625,79	24.950,84	46.786,79	69.144,74	92.035,96	115.471,96	128.390,90	152.952,02	178.093,97
Retorno de la Inversión	3,51%	3,89%	4,28%	4,68%	5,10%	5,52%	5,95%	6,19%	6,64%	7,10%
Ratio Cobertura de la deuda	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,15	1,18	1,20
Eficiencia Operativa	59%	59%	58%	58%	57%	57%	56%	56%	55%	55%

Valoración del contrato	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	1.072.701,85	1.099.043,25	1.126.003,78	1.153.596,77	1.181.835,79
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	203.829,24	230.170,64	257.131,17	284.724,16	312.963,18
Retorno de la Inversión	7,58%	8,06%	8,56%	9,07%	9,59%
Ratio Cobertura de la deuda	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36
Eficiencia Operativa	54%	54%	53%	53%	52%



Información de Firmantes del Documento

MARÍA PALOMA SOBRINI SAGASETA DE ILURDOZ - DIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/08/2021 09:16:35
 CSV : 9801FFD7587381CE

