



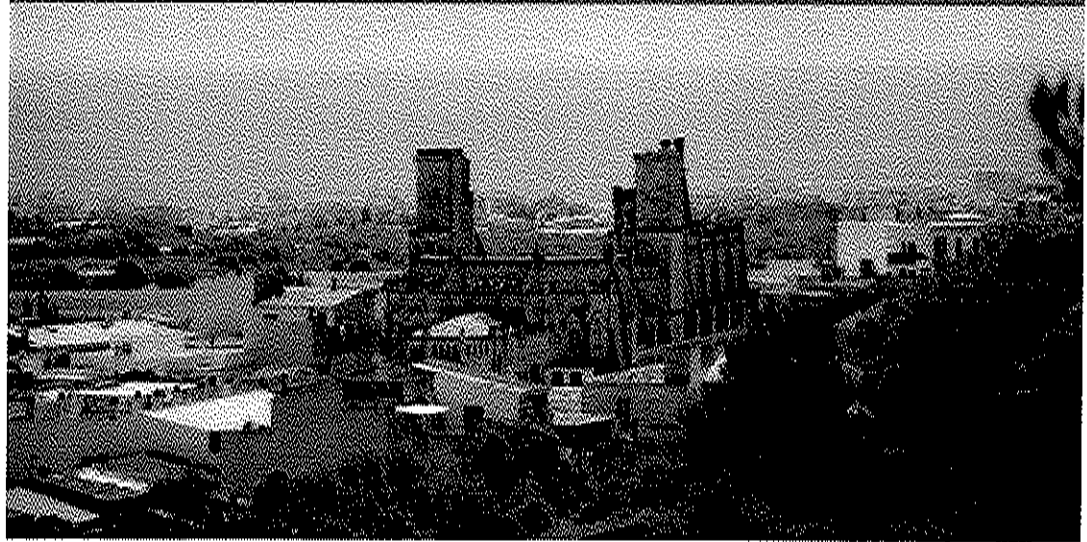
APROVAT EN SESSIÓ *plena*
de data *21-07-2013*

El Secretari *[Signature]*

AJUNTAMENT DE SON SERVERA Registre General	
06 MARÇ 2013	
ENTRADA NUM. <i>1525</i>	SORTIDA NUM.

VOLUMEN TÉCNICO.
Proyecto de Explotación.
Complejo Deportivo ES PINARÓ.

MUNICIPIO DE SON SERVERA



Enero 2013



Ajuntament
de Son Servera

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETO DEL ESTUDIO
3. JUSTIFICACIÓN
4. ESPACIOS E INFRAESTRUCTURAS ACTUALES Y ACTUACIONES REQUERIDAS DE ACUERDO AL ESTUDIO DE VIABILIDAD
5. CONTEXTO SECTORIAL. PARQUE INSTALACIONES DEPORTIVAS SON SERVERA. ÁREA INFLUENCIA
6. OFERTA DEPORTIVA ACTUAL
7. PREVISIÓN USUARIOS
 - 7.1. Escenario Esperado
 - 7.2. Análisis Demográfico de Son Servera
 - 7.3. Estimación Público Objetivo
8. RESUMEN ESTUDIO DAFO.
9. IMPACTO DE LA CONCESIÓN
10. MEMORIA DE EXPLOTACIÓN
11. INGRESOS
12. GASTOS
13. RESUMEN



1.- INTRODUCCIÓN

El significado del presente informe es determinar la viabilidad de la gestión y explotación del Complejo Deportivo Es Pinaró del municipio de Son Servera.



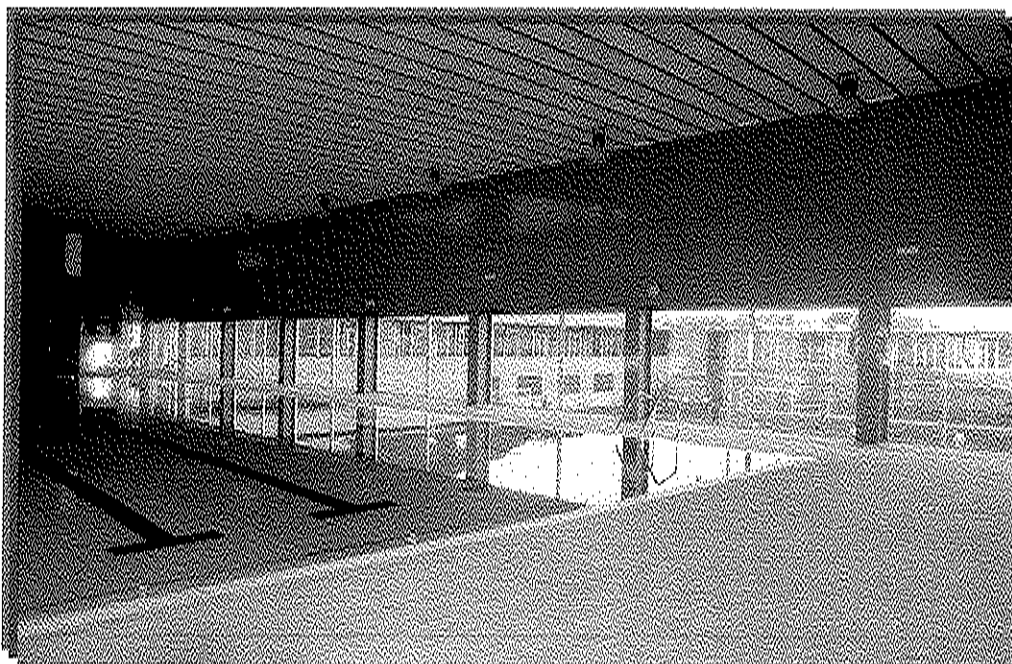
La demanda social en materia físico-deportiva es creciente, cada día más gente necesita vincularse a un programa de actividad física y cada vez son más los factores que obligan a las administraciones a planificar su propuesta deportiva. Desde el punto de vista de la administración, la responsabilidad no queda eximida una vez construida la instalación, donde realmente estriba el punto de inflexión es en la consolidación de un proyecto deportivo que llegue a todos los segmentos de la población y que satisfaga las necesidades de cualquier vecino de su área de influencia.

La situación actual nos hace ver que son muchas las instalaciones tanto públicas como privadas con problemas a la hora de mantener su oferta de servicios, encontrando



muchos espacios en una situación dramática, en el sentido de que no pueden seguir abiertas al público por problemas de liquidez o por errores de gestión que limitan su apertura.

A lo largo de estos años, las Instalaciones Deportivas sobre todo de carácter público han sobrellevado los continuos errores en su gestión a base de ampliaciones en el presupuesto anual, acción que ahora se antoja imposible. Es momento de aplicar y diseñar fórmulas de gestión que permitan optimizar los costes, potenciando la capacidad de autogestión de cada espacio y programa físico-deportivo.



2. OBJETO DEL ESTUDIO.

Teniendo en cuenta la realidad expuesta en líneas anteriores, es preciso puntualizar los principales objetivos del estudio.

1. Evaluar la situación actual del municipio en materia deportiva.
2. Determinar el estado de la instalación y definir las líneas de actuación para optimizar y garantizar la buena prestación del servicio.
3. Establecer las líneas de actuación que permitan desarrollar un programa deportivo que llegue a todos los hogares.
4. Cuantificar el volumen de socios necesarios que soporten la estructura de costes del complejo.
5. Definir carta de servicio, preferencias del conjunto del municipio y esquema de tendencias en materia físico-deportiva.
6. Diseñar un plan de mejoras o actuaciones que aumenten la funcionalidad y la eficiencia energética en base a un análisis de criterios constructivos, funcionales y ambientales.
7. Auditar y valorar los costes energéticos que sirvan como referencia a un posterior plan de eficiencia energética.
8. Elaborar un plan de inversiones que contrarreste las deficiencias y limitaciones del complejo en lo concerniente a su gestión.



9. Definir los criterios que conformen el pliego de cláusulas técnicas y administrativas.

3. JUSTIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Son Servera tiene por objeto entre sus políticas de prestación de servicios públicos poner a disposición de los ciudadanos unas instalaciones equipadas con los materiales necesarios como para satisfacer cualquier demanda físico-deportiva, así como un modelo de gestión que garantice una buena prestación del servicio.

Con la inclusión de la zona de aguas, el complejo deportivo Es Pinaró se ha convertido en una instalación capaz de ofrecer un programa deportivo lo suficientemente amplio como para satisfacer las demandas de todos los segmentos de la población de Son Servera y de otros municipios de la comarca.

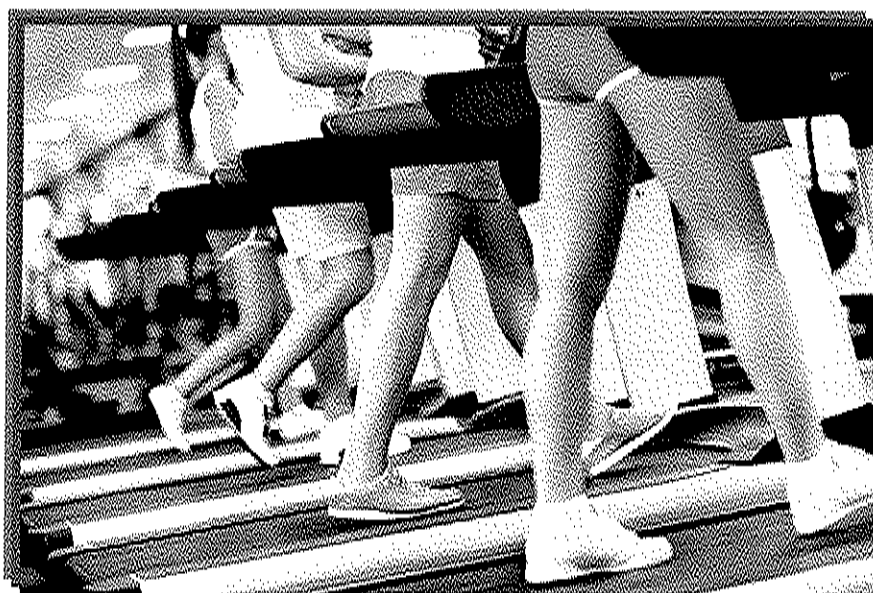


El verdadero valor de un programa deportivo es que se prolongue en el tiempo y que amplíe su cobertura a todos los grupos de población.



Con el presente estudio técnico, el Ayuntamiento pretende diagnosticar las fortalezas o debilidades que van a condicionar la explotación y el porcentaje de autofinanciación del complejo.

En materia de gestión de instalaciones, los espacios deportivos de características similares al Complejo Deportivo Es Pinaró se encuentran ante una doble perspectiva, por un lado deben garantizar un programa de actividades que satisfaga las necesidades de un público que cada vez demanda mayores prestaciones sin que la contratación del servicio represente para su economía un sacrificio inasumible. Aun siendo conscientes de la importancia que sobre la calidad de vida y la promoción de la salud tiene la práctica físico-deportiva, las familias españolas no destinan más de 150 euros al presupuesto deportivo, incluyéndose dentro del presupuesto deportivo el material deportivo, el coste los abonos de todos miembros, las inscripciones a pruebas, cursos...etc.



Esta realidad limita en gran medida la viabilidad del proyecto, dado que se debe ofrecer al usuario más por menos, y que obliga a los usuarios a priorizar debido a la



situación económica sus necesidades, ocupando la actividad física un papel secundario que tiene como consecuencia un alto índice de deserción en determinados periodos del año, hecho que condiciona sobremanera la previsión de cuentas por temporada.

El municipio de Son Servera se caracteriza por seguir una dinámica de población muy estacional, en los meses de verano crece significativamente la población y en los meses de temporada baja, desciende considerablemente el número de personas que habitan en el municipio, aspectos que deben ser tenidos muy en cuenta a la hora de definir las tarifas y la propuesta de actividades. La sostenibilidad de la instalación dependerá en gran medida de mantener un equilibrio mensual en el número de abonados, minimizando la estacionalidad a la que se hacía referencia en líneas anteriores y que será la que determine la solvencia económica de la instalación.

Las tarifas se plantean atendiendo más al gasto medio que cada familia puede destinar a la práctica deportiva que al coste real del servicio. Este cálculo obliga a desarrollar un programa de actividades extensivo a largo plazo, que vaya orientado al aumento del porcentaje de adherencia a la actividad física, buscando un volumen de usos deportivos superior al actual que permita optimizar el coste por prestación y uso deportivo evitando la correlación que por lo general existe entre coste reducido y baja calidad, y a su vez entre baja calidad y falta de vínculo por parte de los usuarios.



Los precios base para las actividades son:

MATRICULAS ABONOS	45 €
ABONO INDIVIDUAL MANTINIAL	38 €
ABONO INDIVIDUAL Mayores de 14 años	55 €
ABONO JUBILADO / PENSIONISTA / DISCAPACITADO	36 €
ABONO DUO Matrimonio o Pareja de hecho	74 €
MATRICULAS CURSILLOS DE NATACION	45 €
CURSOS BENJAMIN, ALEVIN, INFANTIL (1 DÍA)	42 €
CURSOS BENJAMIN, ALEVIN, INFANTIL (2 DÍAS)	50 €
BEBES (1 DÍA)	45 €
BEBES (2 DÍAS)	50 €
MATRICULAS ESCUELAS DEPORTIVAS	45 €
PADEL 1 SESIÓN SEMANA INFANTIL	44 €
PADEL 1 SESIÓN SEMANA ADULTO	50 €

Es de obligado tratamiento en este apartado el impacto que sobre la gestión deportiva está teniendo el incremento del IVA, desde que se aplicó la medida la facturación de los centros de fitness ha caído un 14% si se compara con el mismo periodo del año anterior. Esta circunstancia se explica por dos motivos: el primero, que los gimnasios han perdido un 8% de clientes y, segundo, que algunos centros han asumido directamente la subida del IVA, bien en su totalidad o en una parte, por temor a que los clientes se den de baja.

Las tarifas expresadas incluyen el IVA, limitando un 13% los ingresos netos esperados.



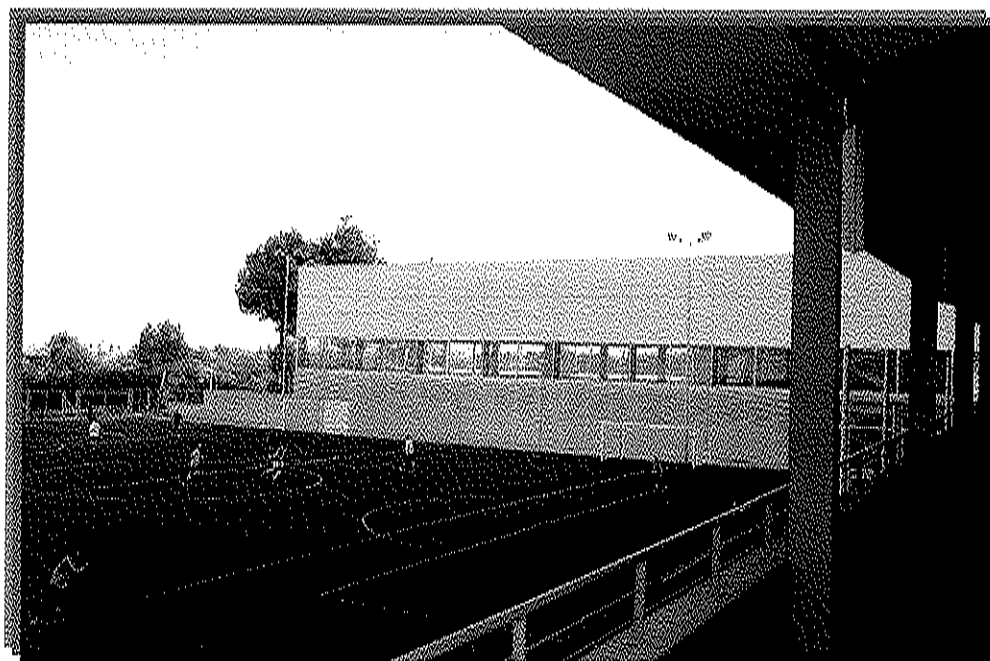
Las actividades deportivas se vertebran en torno a tres ejes, las orientadas a la promoción de la salud, las orientadas a la educación, y las recreativas y de ocio, será la oferta extensiva e integral el apartado que garantice la obtención de una cuota de mercado que soporte los costes de cada partida. Actividad física para todos y desde los distintos enfoques, garantizando una cuota mercado lo suficientemente amplia como para mantener la estructura de costes del Complejo Deportivo Es Pinaró.

Considerando el deporte como un servicio público esencial para la ciudadanía, cuya demanda en calidad se ha incrementado de forma exponencial en los últimos años y cuya práctica introduce en la población hábitos de vida sanos y acordes a los nuevos tiempos, es también necesario incorporar nuevas técnicas de gestión de sus instalaciones, así como de forma simultánea, realizar planteamientos inversores adecuados para adaptar la realidad actual a las instalaciones deportivas y ponerlas en la vanguardia de las instalaciones deportivas tal y como merecen y demandan los ciudadanos y ciudadanas de Son Servera, no tendría sentido alguno la prestación de unos servicios que por precio, no pudieran ser accesibles a los vecinos.



La realidad de la gestión de la piscina climatizada requiere de la dotación de los recursos económicos necesarios para conseguir los objetivos de calidad que se desean, siendo sin duda, misión de la gestión de la piscina climatizada y de este ayuntamiento encontrar el equilibrio económico necesario para un normal desarrollo.

El Ayuntamiento de Son Servera recepcionó las obras correspondientes a la piscina climatizada como ampliación de las instalaciones municipales ya existentes. Las necesidades económicas que ha asumido el ayuntamiento en dicha ampliación han sido importantes por lo que para no provocar un mayor desequilibrio económico en los presupuestos municipales, el estudio económico avala como una formula solvente la gestión indirecta en régimen de concesión administrativa. Una gestión a largo plazo que no solamente proponga un extenso programa de actividades moderno y variado según lo expuesto anteriormente sino que permita a la empresa adjudicataria abordar un programa de inversiones que aumente la eficiencia de la instalación a la vez que garantice el correcto funcionamiento y conservación.



4. ESPACIOS E INFRAESTRUCTURAS ACTUALES Y ACTUACIONES REQUERIDAS DE ACUERDO AL ESTUDIO DE VIABILIDAD.

COMPLEJO DEPORTIVO ES PINARÓ

- **Pabellón.** Pista multideportiva 50x30 modular, rocódromo. Pavimento PVC. Graderío Sillas espectadores. Dentro del pabellón existen 4 vestuarios y un espacio para almacenar material deportivo.
- **Campo de Fútbol 7** de césped artificial, exterior, iluminado y circundado por gradas en un largo y ancho del campo.
- **Sala de uso polivalente.** de 260 metros cuadrados. El uso actual de este espacio auxiliar queda reservado a la impartición de cursos de Judo.
- **Sala de Fitness.** Ubicada planta inferior equipada con maquinaria musculación con una extensión de 150 metros cuadrados., se debe tener en cuenta el estado del equipamiento, obsoleto e incompatible con el modelo de programa deportivo previsto en el estudio de viabilidad. A la hora de optimizar el funcionamiento de la instalación, y teniendo en cuenta que la ampliación que representa la construcción de la piscina cubierta, el uso de este espacio debería orientarse a otro uso distinto al actual.
- **Sala Clases Dirigidas.** Equipada con Tatami.de 100 metros cuadrados, al encontrarse en la planta baja, y dependiendo el rendimiento de la instalación de una propuesta de accesos y usos centralizada, el espacio queda dispuesto para la construcción de salas de uso colectivo.



- **Piscina Cubierta.** Zona de aguas compuesta por un vaso climatizado de 25x12 metros, vestuarios y sala polivalente con suelo técnico orientada a la impartición de clases dirigidas.
- **Planta Baja Piscina Cubierta.**
Sala Depuración y almacenes de químicos.
- **Sala Adjunta Piscina Cubierta.** Equipada con suelo específico, muy luminosa. Espacio que sobre plano y teniendo en cuenta un modelo de gestión más competitivo se presta a dar cabida a una sala/circuito de musculación, reclamando su nuevo uso una inversión en material de estudio y maquinaria de musculación.
- **Vestuarios.** En el pabellón se encuentran 4 vestuarios con capacidad para 25 personas, y en la planta baja 4 vestidores con una capacidad máxima de 3 personas.
- **Sala de juntas.** En la planta baja se ubica una sala de juntas, espacio utilizado por el Club Ciclista. Este espacio puede quedar reservado para oficinas o sala de juntas.
- **Bar/Cafetería.** En la parte central del complejo, se encuentra un espacio donde prestar servicios de cafetería y restauración, dispone de cocina y mobiliario específico.
- **Recepción.** Junto al hall de entrada se encuentra un espacio acristalado que cumple las funciones de control de acceso y de administración. De acuerdo a criterios funcionales, la ampliación del complejo, invalida la función de este espacio, dado que la nueva piscina cubierta requiere una mayor centralización, y el mapa de accesos debería plantearse en torno a un control de acceso ubicado en la parte central del complejo.



- **Pistas de Pádel.** El estudio se realiza teniendo en cuenta tanto en la estructura de costes, en el plan de inversión como en la previsión de ingresos la puesta en funcionamiento de dos pistas de pádel.



5. CONTEXTO SECTORIAL. PARQUE INSTALACIONES DEPORTIVAS SON SERVERA. ÁREA INFLUENCIA.

El municipio de Son Servera dispone de un amplio parque de instalaciones deportivas tanto de origen público como privado, siendo las instalaciones orientadas a la promoción turística las que ocupan un peso más significativo.

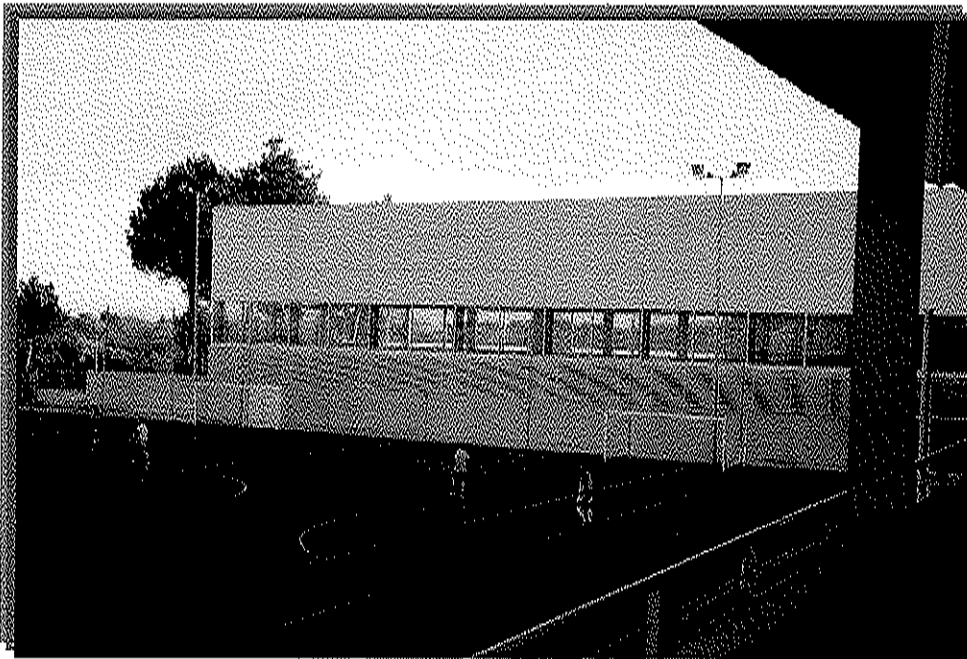
En el municipio se distingas 8 instalaciones de carácter público que albergan 19 espacios deportivos, donde destaca el complejo deportivo en análisis.

Por otro lado se encuentra la oferta privada conformada por 51 instalaciones y un total de 144 espacios deportivos, la oferta privada eminentemente se compone de los espacios construidos por los hoteles para mejorar su propuesta turística. Un total de 40 hoteles son los que incluyen entre sus instalaciones espacios deportivos donde prevalecen las pistas polivalentes, pistas para uso específico deportes de raqueta, pistas exteriores polivalentes, piscinas exteriores uso recreativo y circuitos de minigolf.

Como instalaciones de carácter privado más representativas en cuanto a metros cuadrados destinados a la actividad deportiva cabe destacar las que integran el complejo Floriana Park (pista minigolf 16 hoyos, 2 pistas de tenis, piscina exterior, piscina cubierta uso privado), el hotel Pula Suite (piscinas exteriores uso recreativo, gimnasio uso exclusivo del hotel 60m², 2 pistas de tenis y 2 pistas de pádel) y el Hotel Tenis Can Simó (piscina exterior recreativa, juegos de sala, campo de futbol de césped, 2 salas polivalentes pista de squash, 12 pistas de tenis y 6 de pádel,). Entre las



instalaciones privadas también cabe destacar el gimnasio NRGYM especializado en artes marciales (120m²) y el gimnasio Exercisi i moviment orientado a musculación y actividades fitness (Ciclo indoor, Entrenamiento en suspensión, clases dirigidas componente aeróbico...)



6. OFERTA DEPORTIVA ACTUAL

PROGRAMA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN EL MUNICIPIO

Son varios los entes que organizan actividades deportivas para el aprovechamiento de los vecinos de Son Servera, por un lado se erige la oferta privada que propone actividades fisico-deportivas específicas de carácter educativo, lúdico y para la promoción de la salud.

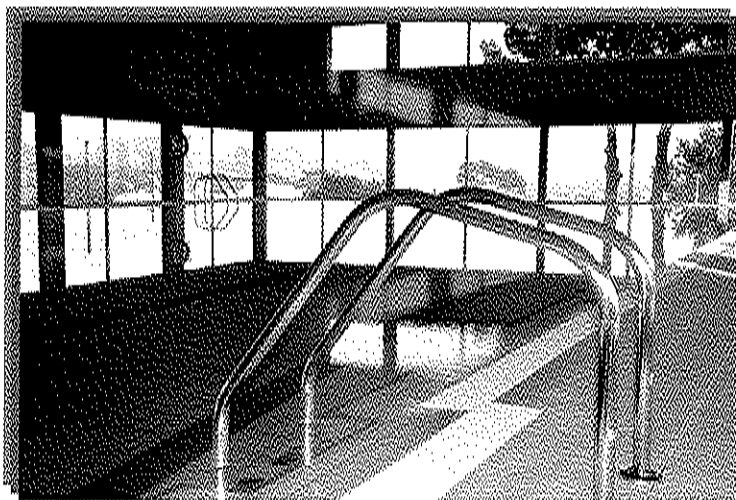


Por otro lado también ofrecen un programa deportivo a sus asociados los clubes deportivos.

En otro orden y con mayor repercusión, a través de la Sociedad Municipal Son Servera XXI S.L.U se gestionan las Escuelas Deportivas Municipales, que dan servicio a 180 escolares por un coste anual de 120 € por participante. La propuesta deportiva municipal está integrada por disciplinas como el Fútbol (4horas semanales/ 2 grupos), Tenis (10 horas semanales), Basket (2 horas semanales), Voleyball (2 horas semanales) y Artes Marciales (5 horas semanales), siendo el Complejo Deportivo Es Pinaró la instalación que alberga este programa.

A parte de las Escuelas Deportivas Municipales, la Escuela Municipal de Adultos del Ayuntamiento de Son Servera, lleva a cabo actividades de Yoga y Pilates. En concreto se importen 2 sesiones semanales de Yoga en un grupo de aproximadamente 20 personas, así como 2 sesiones semanales de Pilates en 4 grupos de aproximadamente 20 personas. El total de personas que llevan a cabo estas actividades asciende a 100 usuarios.

Es otra asociación, en este caso la Asociación de la Tercera Edad la que ofrece a sus asociados sesiones de gimnasia de mantenimiento una vez por semana para 40 participantes.



7. PREVISIÓN USUARIOS

7.1. Escenario Esperado

Coyuntura actual de crisis económica. Instalación con unos consumos potencialmente muy relevantes por la falta de un plan de eficiencia energética. Instalación muy heterogénea, con necesidad de un plan estratégico de inversiones. Se considera que la estimación de ingresos está muy condicionada a la situación y evolución de coyuntura actual, puesto que si perdura la misma durante algunos años más será más complicado alcanzar el equilibrio planteado inicialmente. No existe un histórico de usos, ni un plan estratégico de acción deportiva local. Además de lo anterior, “la rentabilidad económica de la concesión está muy condicionada por el número potencial de usuarios, a los que se puede dar servicio inicialmente”

Es de reseñar que el IVA aplicado a los ingresos por las actividades de gimnasios y centros de fitness hasta el mes de septiembre era del 8% y que actualmente es del 21%, siendo las tarifas de abonados no repercutibles en el citado aumento, puede suponer un desestimiento a la iniciativa de inversión para las empresas de este sector.

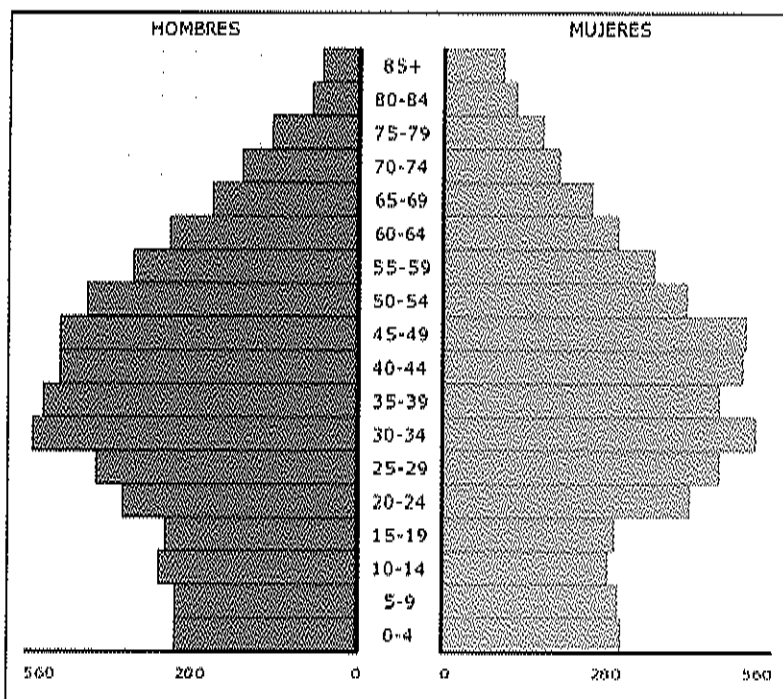
7.2. Análisis Demográfico de Son Servera.

Los usuarios potenciales de esta instalación son los habitantes de Son Servera que según INE son 12.195 personas, de los cuales 1.969 son menores de 16 años; 8.634 entre 16 y 64 años y 1.592 son mayores de 65 años. Los usuarios potenciales son estos pese a tener en verano un incremento muy sustancial en cuanto a número de habitantes, pues la



mayoría de los turistas tienen todos los servicios cubiertos con la magnífica oferta hotelera de nuestra isla.

POBLACION - SON SERVERA - 2011



Poblacion Total en el Municipio: 12.195
Poblacion Hombres: 6.151
Poblacion Mujeres: 6.044

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

7.3. Estimación Público Objetivo

El estudio elaborado por el CSD en 2010 sobre hábitos deportivos en la población en general determina un 43% de personas que realizan actividad física (49% de los hombres realizan actividad física frente al 31% de las mujeres), del 43% del total un 75% realiza actividad física por su cuenta frente a un 19% de las personas activas que prefieren realizar actividad física de forma asociada sea en espacios de gestión pública como privada.



Dentro del 19% de personas activas que asisten a un centro o instalación deportiva, el 10,9% demanda actividades dirigidas moderadas, el 10,7 demanda actividades de intensidad alta, un 4% fitness acuático, un 22% natación, un 5,9% pádel y un 4,3% musculación/culturismo, el resto del porcentaje quedaria reservado para actividades fisicodeportivas que no se pueden ofrecer en el Complejo Deportivo Es Pinaró.

Para el cálculo de la población activa partimos de 11219 personas, 12195 habitantes menos el 8% estimado de población que estando empadronados no viven a diario en el municipio.

CÁLCULO EN BASE A LOS HÁBITOS DE LA POBLACIÓN BALEAR

Total Habitantes	Población	% Encuesta 2010 CSD	Público Objetivo
Tasa Actividad Física	11219	43%	4824
% Práctica Deportiva Abonado	4824	19%	483
% Deportivas Servicios Gimnasia Dirigida	483	21.6%	104
% Practicantes natación	483	22%	106
% Pádel	483	5.9%	28
% Culturismo	483	4.3%	20.76

Previsión de la demanda de uso: Nº de abonos 483 (familiares o individuales).

Del total de abonados, extrapolarlo el cálculo de otras instalaciones y otros municipios similares en cuanto a oferta deportiva, distribución grupos población, número de habitantes y modelo de gestión la distribución de las cuotas quedaria repartida de la siguiente manera:



Tipo de Abono	Número Abonos
Familiar	250
Individual Adulto	150
Matinal	50
Discapacit/pension/jubilado	33

Los abonos familiares llevan asociados a varios miembros, los correspondientes al núcleo familiar, y entre los que se incluirían los escolares que accederían a los cursos de natación y actividades recreativas. Reseñar que se contemplan como usuarios pero no como pagadores, solo participando en la cuenta de ingresos por los productos atípicos que puedan consumir una vez dentro de la instalación (servicio de cafetería, suplementos alimenticios, servicios extraordinarios, material deportivo...).

Por tanto, cabe reiterar y concretar la diferencia que existe entre usos deportivos, usuarios asociados y usuarios pagadores. La definición de precios incluida en el estudio de viabilidad no limita el número de usos, las tarifas generales tanto en régimen individual como familiar no limitan el consumo de sesiones, espacios ni horarios, solo quedando circunscrito a un horario que no a uso la modalidad de mañana. Teniendo en cuenta ese dato, podemos encontrar a usuarios que utilicen la instalación 6 días en semana y usuarios que solo acudan a la instalación en un día determinado y a una sesión determinada. También debe tenerse en cuenta el cálculo concerniente al abono familiar que incluye a una media de 3 usuarios por abono si tenemos en cuenta los datos que arrojan instalaciones con un jaez similar a la que sometemos a análisis.

Del total de abonados esperados, hay diferenciar aquellos usuarios que demandan cursillos de natación, el porcentaje que regula esta previsión es el 15%, que en número asciende a 72 participantes.



A la hora de referir el apartado de ingresos, debe tenerse en cuenta la revisión de las tasas públicas que regulan los servicios deportivos del municipio, tasas municipales que de no modificarse son incompatibles con los precios por abono y servicios establecidos en el estudio de viabilidad.

Los precios base para las actividades son (de acuerdo al estudio de viabilidad):

MATRICULAS ABONOS	45 €
ABONO INDIVIDUAL MARTINA	38 €
ABONO INDIVIDUAL Mayores de 14 años	55 €
ABONO JUBILADO / PENSIONISTA / DISCAPACITADO	36 €
ABONO DUO Matrimonio o Pareja de hecho	74 €
MATRICULAS CURSILLOS DE NATACION	45 €
CURSOS BENJAMIN, ALEVIN, INFANTIL (1 DIA)	42 €
CURSOS BENJAMIN, ALEVIN, INFANTIL (2 DIAS)	50 €
BEBES (1 DIA)	45 €
BEBES (2 DIAS)	50 €
MATRICULAS ESCUELAS DEPORTIVAS	45 €
PADEL 1 SESION SEMANA INFANTIL	44 €
PADEL 1 SESION SEMANA ADULTO	50 €

El precio por matrícula es un concepto que se establece para fidelizar al usuario, aunque sirve como una barrera de salida mal expresada en la promoción inicial puede ser interpretado por el usuario como una barrera de entrada, desvinculándolo de su adhesión a la instalación. Dependerá de la política de captación de socios que ejecute la entidad gestora el hecho de contemplar la matrícula como un ingreso o como una herramienta de promoción.



Tasas municipales actuales.

	Modalidad Abono	Precio
Empadronados	Abono familiar Empadronados (Unidad Familiar sin hijos)	60€
	Abono familiar Empadronados (Unidad Familiar con hijos menores de edad)	60€
	Abono individual mayor edad	30,00 €
	Abono juvenil <18 años	24,00 €
	Abono familias numerosas	64,00 €

	Modalidad Abono	Precio
Contribuyente IBI No empadronados	Abono familiar Empadronados (Unidad Familiar con hijos menores de edad)	60,00 €
	Abono individual mayor edad	60,00 €
	Abono juvenil <18 años	36,00 €
	Abono familias numerosas	38,00 €
No empadronados	Modalidad Abono	Precio
	Abono familiar Empadronados (Unidad Familiar con hijos menores de edad)	110,00 €
	Abono individual mayor edad	75,00 €
	Abono juvenil <18 años	48,00 €
	Abono familias numerosas	60,00 €

8. Resumen Estudio DAFO.



AMENAZAS

- Otras instalaciones públicas y privadas similares.
- Necesidad de inversión inicial importante (inmovilizado)
- Posible construcción de otras instalaciones privadas.
- Situación Económica Actual
- Estacionalidad (Desempleo)

OPORTUNIDADES

- Creciente interés por el deporte, como medio para preservar la salud y la estética.
- Instalación adaptada a las preferencias del usuario.
- Proyecto novedoso.
- Poca oferta innovadora en el municipio.
- Centralización de todos los espacios.



FORTALEZAS

- Alta formación técnica empresas privadas especializadas.
- Interés del ayuntamiento por mejorar los servicios.
- Ubicación de la instalación.
- Ausencia de gasto energético
- Instalación nueva
- Factor novedad
- Falta de competencia especializada.
- Clima. Organización Eventos.
- Entorno.
- Accesibilidad.

DEBILIDADES

- Puesta en marcha
- Zona de influencia reducida.
- Financiación limitada
- Falta de equipamiento.
- Falta cultura deportiva.
- Falta especialización recursos humanos en el entorno.
- Instalación con bajo rendimiento actual.
- Falta funcionalidad.



9. IMPACTO DE LA CONCESIÓN

La sincronización y puesta en marcha de todos los módulos que componen el Complejo Deportivo Es Pinaró representa para el municipio de Son Servera un importante salto de calidad en todas las dimensiones que vertebran el fenómeno deportivo.

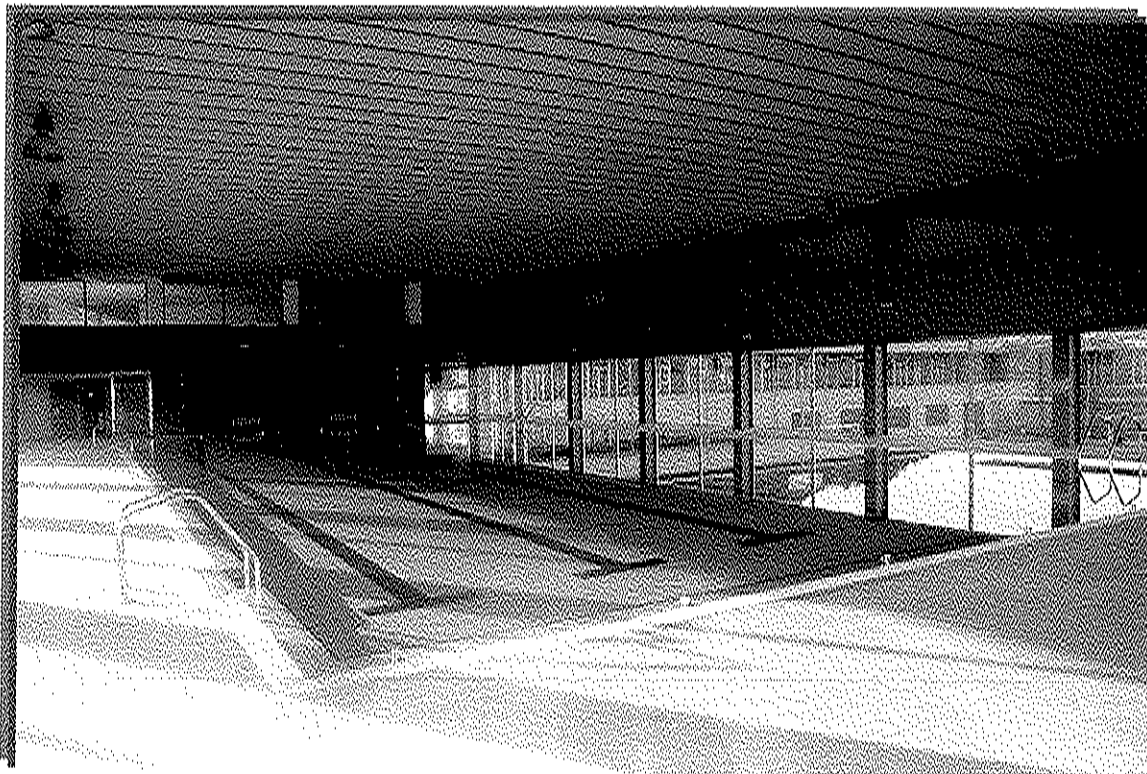
Por una parte la construcción y dinamización de la piscina cubierta y salas adyacentes permite satisfacer las necesidades de un espectro de la población que demanda actividades deportivas de carácter terapéutico. Uno de los principales problemas de nuestra sociedad son la acumulación de factores de riesgo y el alto índice de enfermedades de síndrome metabólico que tiene origen en la falta de actividad, realidad que obliga a los profesionales de la salud, de la actividad física y de la gestión deportiva trabajar en el desarrollo de proyectos deportivos que promocionen la actividad física desde un enfoque holístico, fomentando hábitos de vida activos entre los más jóvenes y poniendo a disposición de las personas limitadas como consecuencia del sedentarismo actividades que mejoren su calidad de vida.

El complejo deportivo Es Pinaró con la inclusión de la piscina cubierta y las posibles actuaciones expresadas en el estudio de viabilidad pasaría a mejorar en gran medida su funcionalidad, llegando a todos los segmentos de la población y cumpliendo con los objetivos que se hoy en día se marcan a la hora de hacer realidad un proyecto deportivo integrador, seguro y de calidad; sin que tenga una incidencia insostenible en las cuotas por abono.

El estudio de viabilidad al que desde aquí hacemos referencia también define una fórmula de gestión que va a tener impacto en el municipio de Son Servera, por un lado la concesión administrativa abre un campo insondable a la profesionalización del sector en el municipio, permitiendo a los profesionales del municipio poner en valor su profesión, ampliar sus conocimientos y profesionalizarse.



El modelo de gestión de adaptado al Complejo Es Pinaró permite a la administración local mejorar la propuesta deportiva que van a recibir sus vecinos, generar puestos de trabajo directos e indirectos entre la población activa, ampliar el valor de sus instalaciones, prolongar la vida útil del complejo, crear una cultura deportiva para todos dentro del municipio, satisfacer la demanda de turismo deportivo e integrar las dimensiones educativas, de salud, recreativas y de rendimientos que conforman la atmosfera deportiva de Son Servera.



10. MEMORIA DE EXPLOTACIÓN

La MEMORIA DE EXPLOTACIÓN detallará, al menos, la siguiente información:

- Características de la empresa.
- Organigrama general de la empresa.
- Organigrama y plantilla de personal necesario para el objeto del contrato, especificando personas y funciones de cada puesto.
- Sistema de sustitución y remplazo de personal .
- Estudio económico, con presupuesto de ingresos y gastos previstos.
- Plan de Marketing.
- Plan de Imagen y Comunicación.
- Plan Formativo.
- Plan general de mantenimiento de las instalaciones.
- Plan de limpieza de las instalaciones.
- Plan de emergencia.
- Reglamento de régimen interno.
- Manual de prevención de riesgos laborales.
- Procedimiento de gestión de quejas y reclamaciones.
- Programa Actividades Físico-Deportivas y de ocio.
- Relación de material, equipamiento y soluciones a las instalaciones que aporta.
- Plan de Mejoras
- Plan de Eficiencia Energética.

INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO AFECTOS A LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.



DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El adjudicatario, durante el periodo de duración del contrato, se hará cargo de la gestión del módulo acuático y zonas destinadas a la actividad física para la salud, así como de los espacios adjuntos en la actualidad en desuso que necesite para la correcta aplicación del plan de gestión propuesto y aprobado por la administración.

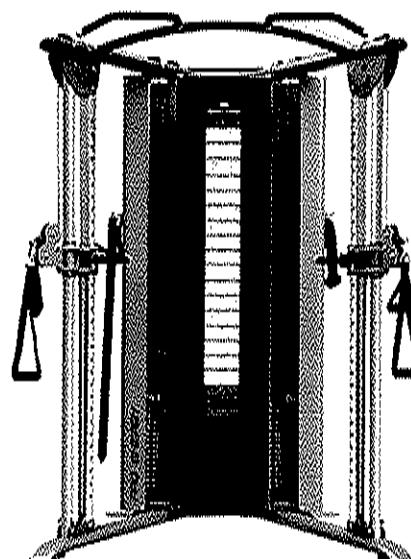
MAQUINARIA Y EQUIPAMIENTO AFECTOS A LA CONCESIÓN.

Las instalaciones afectas a esta concesión poseen una serie de maquinaria e instalaciones necesarias para su funcionamiento que como parte de la instalación el Ayuntamiento pone al servicio de la adjudicataria, siendo la empresa la responsable de adquirir cualquier otro equipo necesario para la correcta puesta en marcha y desarrollo de su actividad. La empresa adjudicataria se encargará durante su gestión del mantenimiento y el correcto almacenaje. En caso de reposición por deterioro, la adjudicataria deberá informar del estado y de la nueva adquisición.



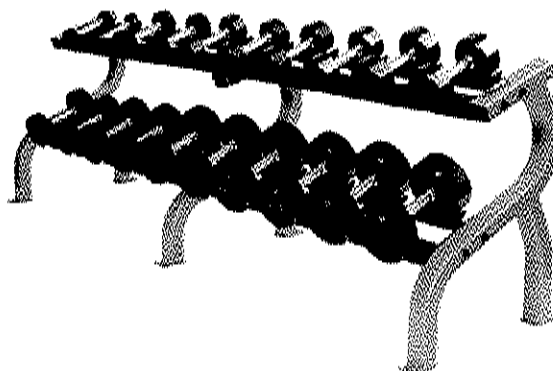
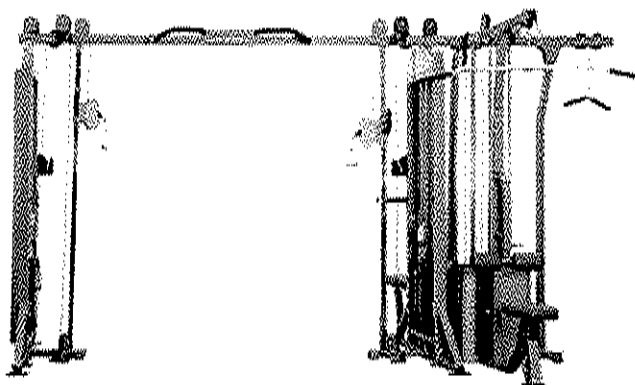
EQUIPAMIENTO MINIMO NECESARIO

1- Elevación Hombros Press
2- Maquina placas pecho.
3- Extensión de cuádriceps sentado.
4- Contractor Femoral Tumbado Prono
5- Maquina aperturas abd/ad
6- Abductore machine
7- Prensa Tren inferior.
8- Multicadera
9- Maquina extensión plantar
10- Jaula tren superior
11- Dominadas asistidas
12- Barra guiada (Pec, Tra, Dor, Cuá, Ge)
13- Multiestación trabajo integral



14- Banco Scott Curl biceps
15- Curl Guiado
16- Pres banca guiado barra olímpica
17- Crunch abdominal
18- Bancos inclinación x2
19- Banco abdominales x2
20- Banco declinado x2
21- Banco ajustable x2 180º
22- Barra dominadas
23- Máquina asistida fondos brazos placas
24. Cintas de correr x3
25.: Bicicletas estáticas x2
26.: Bicicleta reclinada
27. Stepper x1
28. Eliptica x3





29- Banco barra Z	40- Barra multiejercicios
30- Polea Curl	41- Lastres
31- Banco press banca	42- Kettlebell
32- Banco Lumbares	43- Curl bar
33- Banco Basico Abdominalesx2	44- Manerales poleas. Todos los agarres.
34- Plataforma inestable Abdominales	45.Mueble soporte Mancuernasx2
35- Banco Hombro Vertical	46- Pesas Hexagonales-Circulares (Parejas desde 2Kg hasta 100Kg)
36-Prensa Vertical	47- Discos engomados (1Kg, 2Kg, 5Kg, 10Kg, 15Kg y 20Kg)
37-- Multicadera	47.Soporte Barras y Discos x 2
38- Barra Supinación	48.Esterillas
39- Cuerda Triceps	49.Step



11. INGRESOS

Los ingresos vendrán fundamentalmente de los cobros a los usuarios, teniendo que definirse unas tarifas, estas se definirán para el primer año de explotación para las diversas actividades o modalidades deportivas, teniendo además en cuenta las posibles casuísticas de los interesados (bonos individuales, bonos matrimonio, , jubilados, grupos, cursos, etc.), cualquier circunstancia que mejore la asistencia, mientras no dificulte la gestión en cuanto a los horarios disponibles o los haga inviables

Previsión de la demanda de uso: Nº de abonados 483 (Duo o individuales).

Los ingresos tendrán el siguiente origen:

Ingresos por abonados del tipo que sean (Duo, individuales, tercera edad...etc). Cobro de cursillos de natación con monitor. Las escuelas infantiles deportivas, ingresos por explotación o alquiler de cafetería, alquiler de instalaciones (pistas padel), venta de bebidas y/o subproductos de material deportivo. Campamentos (de verano, jornadas lúdicas, seminarios y cursos...)

Los precios base para las actividades son:

MATRICULAS ABONOS	45 €
ABONO INDIVIDUAL MANTINAL	38 €
ABONO INDIVIDUAL Mayores de 14 años	55 €
ABONO JUBILADO / PENSIONISTA / DISCAPACITADO	36 €
ABONO DUO Matrimonio o Pareja de hecho	74 €
MATRICULAS CURSILLOS DE NATACION	45 €
CURSOS BENJAMIN, ALEVIN, INFANTIL (1 DÍA)	42 €



CURSOS BENJAMIN, ALEVIN, INFANTIL (2 DÍAS)	50 €
BEBES (1 DÍA)	45 €
BEBES (2 DÍAS)	50 €
MATRICULAS ESCUELAS DEPORTIVAS	45 €
PADEL 1 SESIÓN SEMANA INFANTIL	44 €
PADEL 1 SESIÓN SEMANA ADULTO	50 €

Matricula: 45 euros por titular de contrato independientemente del número de miembros, caso de abono Duo.

Abono individual matinal 38 euros: bono con tarifa plana de actividades para mayores de 14 años que podrán realizar natación libre, ciclo indoor, salas multiactividad y sala de fitness - musculación. Sólo hasta las 14:00 horas. Se tarifican a parte: los cursos con monitor

Abono Individual 55 euros: este bono es una tarifa plana de actividades para mayores de 14 años que podrán realizar natación libre, ciclo indoor, salas multiactividad y sala de fitness - musculación. Se tarifican a parte: los cursos con monitor.

Abono Individual jubilado/pensionista o discapacitado 36 euros: este bono es una tarifa plana de actividades para mayores de 60 años, jubilados, pensionistas o discapacitados con una discapacidad física igual o superior al 33% con presentación de informe médico, también podrán realizar natación libre, ciclo indoor, salas multiactividad y sala de fitness - musculación. Se tarifican a parte: los cursos con monitor

Abono Duo 74 euros: es un abono de pareja con documento acreditativo de su condición de pareja según marca la legislación en vigor. Este bono es una tarifa plana solo para dos personas, que podrán realizar natación libre, ciclo indoor, salas multiactividad y sala de fitness - musculación. Se tarifican a parte: los cursos con monitor.



Se podría incluir, a petición del concesionario, el establecimiento de cuotas reducidas en los cursos de natación infantil y matronatación para los usuarios del abono duo.

INGRESOS POR ACTIVIDADES DEPORTIVAS

Se distinguen entre ingresos por abonados, cursillos de natación y escuelas deportivas infantiles.

Por abonados a las actividades, contemplando matrícula anual, el uso y disfrute de la natación libre y sala de fitness así como otras actividades y calculando un periodo de fidelización o enganche de 9 meses.

	ABONADOS	USUARIOS	PRECIO	TOTAL	PERIODO	IMPORTE TOTAL ANUAL
ABONADOS	MATRICULAS ABONOS	483	45,00 €	21.735 €	1	21.735,00 €
	ABONO INDIVIDUAL MATINAL	50	38,00 €	1.900 €	9	17.100,00 €
	ABONO INDIVIDUAL (A PARTIR DE 14 AÑOS)	150	55,00 €	8.250 €	9	74.250,00 €
	ABONO JUBILADO / PENSIONISTA / DISCAPACITADO	33	38,00 €	1.188 €	9	10.692,00 €
	ABONADO DUO (MATRIMONIO O PAREJA DE HECHO)	250	74,00 €	18.500 €	9	166.500,00 €
						290.277,00 €

Por cursillos de natación, que contempla la realización de actividad de enseñanza dirigida por monitor, de igual forma la duración será de 9 meses con matrícula anual.



	ABONADOS	USUARIOS	PRECIO	TOTAL	PERIODOS	IMPORTE TOTAL ANUAL
CURSILLOS NATACION	MATRICULAS CURSILLOS DE NATACION	80	45,0 €	3.600 €	1	3.600,00 €
	CURSOS BENJAMIN, ALEVIN INFANTIL (1 DIA)	18	42,0 €	756 €	9	6.804,00 €
	CURSOS BENJAMIN, ALEVIN INFANTIL (2 DIAS)	22	50,0 €	1.100 €	9	9.900,00 €
	BEBES (1 DIA)	12	45,0 €	540 €	9	4.860,00 €
	BEBES (2 DIAS)	28	50,0 €	1.400 €	9	12.600,00 €

Escuelas deportivas, actividad de enseñanza con monitor.

	ABONADOS	USUARIOS	PRECIO	TOTAL	PERIODOS	IMPORTE TOTAL ANUAL
ESCUELAS DEPORTIVAS	MATRICULAS ESCUELAS DEPORTIVAS	16	45,0 €	720 €	1	720,00 €
	Padel 1 sesión a la semana infantil	8	44,0 €	352 €	9	3.168,00 €
	Padel 1 sesión a la semana adulto	8	50,0 €	400 €	9	3.600,00 €

INGRESOS POR OTRAS ACTIVIDADES

Se contempla que se pueden obtener ingresos por explotación (o alquiler) de cafetería restaurante, por el alquiler de instalaciones (pista de padel), por la venta de material deportivo y productos de aseo y por la realización de campamentos de verano o colonias de ocio y tiempo libre.



Por explotación de cafetería. Se estima que la cafetería puede estar abierta y dando servicio los 12 meses del año, computando este período para el cálculo.

CAFETERIA	CONCEPTO	PRECIO	FACTURACION	PERIODOS	FACT. ANUAL	IMPORTE TOTAL ANUAL
	EXPLOTACION	2.000,00 €	PROPIA O EXTERNA	12	24.000,00 €	24.000,00 €
						24.000,00 €

Por alquiler de instalaciones, en concepto usos pistas de Padel

ALQUILERES DE INSTALACIONES	CONCEPTO	PRECIO	USUARIOS	PERIODOS	FACT. ANUAL	IMPORTE TOTAL ANUAL
	PISTA DE PADELL HORA VALLE	8,00 €	100	12	9.600,00 €	9.600,00 €
	PISTA DE PADELL HORA PUNTA	12,00 €	100	12	14.400,00 €	14.400,00 €
						24.000,00 €

Por venta de productos de aseo, de natación, bebidas de máquinas expendedoras, etc.

VENTA DE BEBIDAS, PRODUCTOS SÓLIDOS, MATERIAL DEPORTIVO, PRODUCTOS DE ASEO	CONCEPTO	VENTAS	COSTE	PERIODO	FACT. ANUAL	IMPORTE TOTAL ANUAL
	VENTA DE BEBIDAS Y SÓLIDOS MEDIANTE MÁQUINAS EXPENDEDORAS	700,00 €	350,00 €	9	3.150,00 €	3.150,00 €
	VENTA DE MATERIAL DEPORTIVO, PRODUCTOS DE ASEO MEDIANTE MÁQUINAS EXPENDEDORAS	400,00 €	200,00 €	9	1.800,00 €	1.800,00 €
						3.150,00 €

Por Campamentos infantiles, eventos deportivo o entradas de día.

Se contempla 4 periodos por campamentos infantiles de verano correspondientes a las 4 semanas del mes de julio, así como 1 semana de vacaciones escolares en diciembre-enero para campamento de invierno /urbano.

Se contemplan eventos deportivos de un día o entrada de día para piscina.

	CONCEPTO	PRECIO MEDIO	USUARIOS	PERIODO	FACT. ANUAL	IMPORTE TOTAL ANUAL
CAMPAMENTOS	CAMPAMENTOS URBANOS	120,00 €	25	1	3.000,00 €	3.000,00 €
	EVENTOS DEPORTIVOS DE DIA/ ENTRADA DE DIA	8,00 €	25	10	2.000,00 €	2.000,00 €
	CAMPAMENTOS DE VERANO	120,00 €	140	4	67.200,00 €	67.200,00 €
						72.200,00 €

12. GASTOS

Los gastos se estructuran de la siguiente forma: Gastos de personal y gastos de funcionamiento. Los gastos de personal se ajustarán en todo momento conforme a convenio

El concesionario deberá realizar una inversión para equipar toda la instalación, piscina, salas, sala de musculación, control de accesos, sistemas informáticos, etc.

En gastos de funcionamiento no se contemplan estructurales propios de la empresa que gestione.

GASTOS DE PERSONAL

Se contempla una plantilla total de 17 personas, entre monitores, personal de administración, recepción, dirección y auxiliares de mantenimiento.



DIRECCION, LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y RECEPCION

AREA	PUESTOS L.S.	DENOMINACION	COSTE AÑO	COSTE X EMPLEADO +SS	COSTE EMPRESA TOTAL	COSTE EMPRESA MENSUAL
DIRECCION Y ADMINISTRACION	2	LIMPIEZA	13.284,48 €	17.668,36 €	35.336,72 €	2.944,73 €
	1	COORDINADOR / DIRECTOR	30.192,00 €	40.155,36 €	40.155,36 €	3.346,28 €
	2	OPERARIO SERV.MULTIPLES	14.208,00 €	18.896,64 €	37.793,28 €	3.149,44 €
	2	AUXILIAR ATENCION AL PUBLICO RECEPCION	14.208,00 €	18.896,64 €	37.793,28 €	3.149,44 €
					151.078,64 €	12.589,89 €

MONITORES Y TECNICOS DEPORTIVOS

AREA	PUESTOS S.O.S	DENOMINACION	COSTE AÑO	COSTE X EMPLEADO +SS	COSTE EMPRESA TOTAL	COSTE EMPRESA MENSUAL
ACTIVIDADES DEPORTIVAS	1	MONITOR DE CLASES DIRIGIDAS (MEDIA JORNADA)	7.072,00 €	9.405,76 €	9.405,76 €	783,81 €
	4	MONITOR DE CLASES DIRIGIDAS	14.208,00 €	18.896,64 €	75.586,56 €	6.298,88 €
	1	MONITORES DE NATAcion/S.O.S (MEDIA JORNADA)	7.072,00 €	9.405,76 €	9.405,76 €	783,81 €
	4	MONITORES DE NATACION /S.O.S	14.208,00 €	18.896,64 €	75.586,56 €	6.298,88 €
					189.984,64 €	14.165,38 €

Se recomienda hacer una buena gestión del personal pues puede hacer que una gestión viable se vuelva ineficaz y económicamente inviable. El personal debe ser polivalente para todas las actividades y se recomienda la contratación a jornada completa siempre que se pueda. En resumen los gastos anuales de personal son los siguientes:

SALARIOS: 247.218, 72 €

SEGURIDAD SOCIAL: 73.844,55

OTROS: Bajas por I.L.T., INASISTENCIA, ETC: 10.000 €

TOTAL: 331.063, 28 €

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO_(no contemplados gastos estructurales):

CONCEPTO	TOTAL
Asesoría fiscal, contable y laboral	6.105 €
Seguros	1.800 €
Limpieza	2.420 €
Mantenimiento 1 Ascensor, luz, gas	1.452 €
Mantenimiento 2 General	1.210 €
Mantenimiento 3 control de plagas y desinfección	1.815 €
Mantenimiento 4 sistemas contra incendios	1.815 €
Mantenimiento 5 unidades higiénicas	1.815 €
Mantenimiento 6 (máquinas fitness, megafonía, etc.)	1.815 €
Alarmas	805 €
Compras Material	2.420 €
Reparación y conservación, productos limpieza	3.025 €
Transportes	3.630 €
Vestuario	1.452 €
Gastos comerciales (publicidad, propaganda)	1.815 €
Papelaria	2.420 €
Software	1.452 €
Comunicaciones	1.452 €
Web	1.452 €
Copisteria	1.815 €
Material de oficina	1.815 €
Formación de personal, control de calidad	3.025 €
Otros / Sgae	1.815 €
	72.640 €

FINANCIEROS, BANCARIOS Y SIMILARES:

En función de la entidad financiera y teniendo en cuenta que los recibos deberán ser domiciliados para aumentar la fidelización del cliente, las cuotas por emisión de recibos oscilan entre los 0,80 y los 2 euros por recibo. A su vez las devoluciones, que puedan producirse suponen un incremento del gasto entre 2 y 4 euros por recibo devuelto.

EL total anual de gastos financieros, bancarios y similares: 6.050 €.

INVERSIONES:

Se contemplan dos tipos de inversiones, por un lado la inversión inicial en equipamiento, necesario para el inicio de la actividad y el desarrollo de las actividades deportivas y por otro las inversiones que se deberían realizar en la propia instalación al tratarse de una concesión larga en el tiempo.

Inversión inicial en equipamiento: 100.000 €.

Las inversiones en mejora de las instalaciones serán obligatorias cada 5 años, no obstante con el fin de evitar desviaciones en la concesión se deberá realizar una reserva anual para este concepto.

Por lo que cada 5 años se deberán realizar mejoras por valor de 39.450 euros, siendo la estimación de reinversión en mejoras al final de una concesión de 25 años de 197.250 euros.

Inversión anual en mejoras: 7.890 €.



13. RESUMEN INGRESOS Y GASTOS

PREVISIONES		1
Ingresos		
ABONADOS		246.735
CURSILLOS NATACION		37.764
ESCUELAS DEPORTIVAS		7.488
CAFETERIA		24.000
ALQUILERES DE INSTALACIONES		24.000
VENTA DE BEBIDAS, PRODUCTOS SOLIDOS, MATERIAL DEPORTIVO		3.150
PRODUCTOS DE ASEO		
CAMPAMENTOS		72.200
	Total Ingresos	415.337
Gastos		1
GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION		331.063
Salarios		247.219
Seg. Social		73.845
Otros: bajas por I.L.T. inasistencia, etc.		10.000
Asesoría fiscal, contable y laboral		6.105
Seguros		1.800
Limpieza		2.420
Mantenimiento 1 Ascensor, luz, gas		1.452
Mantenimiento 2 General		1.210
Mantenimiento 3 control de plagas y desinfección		1.815
Mantenimiento 4 sistemas contra incendios		1.815
Mantenimiento 5 unidades higiénicas		1.815
Mantenimiento 6 (máquinas fitness, megafonía, etc.)		1.815
Alarmas		605
Compras Material		2.420
Reparación y conservación, productos limpieza		3.025
Transportes		3.630
Vestuario		1.452
Gastos comerciales (publicidad, propaganda)		1.815
Papelaría		2.420
Software		1.452
Comunicaciones		1.452
Web		1.452
Inversión anual en mejora de las instalaciones		7.890
Copistería		1.815
Material de oficina		1.815
Formación de personal, control de calidad		3.025
Otros / Sgae		1.815
Gastos comerciales (publicidad, propaganda)		1.815
Financieros, bancarios y similares		6.050
Intereses		7.388
	Total gastos	402.646



Total Ingresos	415.337
Total gastos	402.646
Amortizaciones	16.944
TOTAL GASTOS CON AMORTIZACIONES	419.590
RENTABILIDAD S/ VENTAS	6,0%
BENEFICIO INDUSTRIAL	25.175
TOTAL Ingresos	415.337
TOTAL gastos	419.590
BENEFICIO NETO	-4.253
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	25.175
CANON/SUBVENCIÓN	-29.428
canon fijo anual	5.568
TIR	9,60

En el proyecto de explotación a 25 años se han considerado las siguientes hipótesis:

Gastos:

- IP 2 %
- Resultado previsto
- Amortización lineal sobre una inversión de 100.000 euros (5 años).

Ingresos:

- Año 1 (ocupación al 85 %).
- Año 2 y sucesivos (ocupación al 100 %).
- IPC 2% sobre tarifas.



PREVISIONES Ingresos									
ABONADOS	246.795	206.083	302.004	308.044	314.205	320.409	326.099	333.437	340.106
CURSILLOS NATACION	37.784	38.519	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290
ESCUELAS DEPORTIVAS	7.488	7.638	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791
CAFETERIA	24.000	24.480	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970
ALQUILERES DE INSTALACIONES	24.000	24.480	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970
VENTA DE BEBIDAS, PRODUCTOS SOLIDOS, MATERIAL DEPORTIVO, PRODUCTOS DE ASEO	3.150	3.213	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277
CAMPAMENTOS	75.200	73.844	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117
Total Ingresos	416.337	468.057	477.418	483.458	488.619	495.903	502.313	508.951	516.619

PREVISIONES Ingresos	10	11	12	13	14	15	16	17
ABONADOS	348.908	383.346	360.923	388.141	375.504	393.014	380.676	398.488
CURSILLOS NATACION	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290
ESCUELAS DEPORTIVAS	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791
CAFETERIA	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970
ALQUILERES DE INSTALACIONES	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970
VENTA DE BEBIDAS, PRODUCTOS SOLIDOS, MATERIAL DEPORTIVO, PRODUCTOS DE ASEO	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277
CAMPAMENTOS	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117
Total Ingresos	622.321	629.260	636.336	643.656	650.918	658.428	666.088	673.902

PREVISIONES Ingresos	18	19	20	21	22	23	24	25
ABONADOS	406.458	414.887	422.879	431.398	430.983	448.762	457.738	466.692
CURSILLOS NATACION	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290	39.290
ESCUELAS DEPORTIVAS	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791
CAFETERIA	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970
ALQUILERES DE INSTALACIONES	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970	24.970
VENTA DE BEBIDAS, PRODUCTOS SOLIDOS, MATERIAL DEPORTIVO, PRODUCTOS DE ASEO	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277	3.277
CAMPAMENTOS	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117	75.117
Total Ingresos	681.871	690.001	698.292	706.750	716.377	724.176	733.151	742.306



Volumen Técnico.
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION	357.683		351.577	300.621	380.268	395.651	411.030					
Balarios	252.183		247.394	272.840	273.897	285.477	285.368					
Serv. Social	76.321		70.364	81.030	84.824	88.251	86.810					
Otros. Salas por I.T. Inexistencia, etc	19.200		10.817	11.844	12.008	11.480	12.434					
GASTOS ENERGÉTICOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Electricidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pelot	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Productos químicos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Asesoría fiscal, contable y laboral	6.227		6.476	6.740	7.012	7.283	7.554					
Seguros	1.838		1.810	1.867	1.900	1.933	1.966					
Limpieza	2.408		2.568	2.672	2.760	2.807	2.838					
Mantenimiento 1 Ascensor, luz, gas	1.401		1.541	1.603	1.665	1.738	1.801					
Mantenimiento 2 General	1.324		1.204	1.334	1.350	1.448	1.494					
Mantenimiento 3 control de plagas y desinfectación	1.881		1.928	2.021	2.082	2.189	2.257					
Mantenimiento 4 sistemas contra incendios	1.851		1.844	1.934	1.985	2.083	2.189					
Mantenimiento 5 unidades frigoríficas	1.851		1.828	1.904	1.965	2.033	2.100					
Mantenimiento 6 (máquinas fitness, megafonía, etc.)	1.051		1.020	1.064	1.085	1.166	1.207					
Alarmas	617		642	660	688	725	752					
Compras Material	2.400		2.500	2.672	2.780	2.862	2.900					
Reparación y conservación, productos limpieza	3.058		3.170	3.340	3.470	3.618	3.761					
Transportes	3.703		3.832	4.000	4.170	4.338	4.513					
Viáticos	1.401		1.541	1.603	1.665	1.738	1.801					
Gastos comerciales (publicidad, propaganda)	1.851		1.928	2.021	2.082	2.189	2.257					
Papelería	2.408		2.568	2.672	2.760	2.807	2.838					
Cofreiros	1.481		1.541	1.603	1.665	1.738	1.801					
Comunicaciones	1.481		1.541	1.603	1.665	1.738	1.801					
Web	1.481		1.541	1.603	1.665	1.738	1.801					
Inversión anual en mejora de las instalaciones	7.806		7.800	7.800	7.800	7.800	7.800					
Copisteria	1.851		1.828	1.904	1.965	2.033	2.100					
Material de oficina	1.851		1.828	1.904	1.965	2.033	2.100					
Formación de personal, control de calidad	3.058		3.210	3.340	3.470	3.618	3.761					
Otros / Gastos	1.051		1.020	1.064	1.085	1.166	1.207					
Gastos comerciales (publicidad, propaganda)	1.851		1.928	2.021	2.082	2.189	2.257					
Financieros, bancarios y similares	6.171		6.470	6.680	6.900	7.130	7.360					
Intereses	6.881		7.068	7.260	7.450	7.640	7.830					
Total gastos	402.648		398.057	418.369	476.932	484.430	482.084					
BENEFICIO NETO	44.383		42.178	40.038	38.007	36.317	34.189					
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	38.175		36.114	34.289	32.069	30.448	27.171					
CANON/SUBVENCIÓN	38.438		36.064	34.560	33.190	31.497	29.815					
Canon fijo anual	5.568		5.792	6.008	6.216	6.347	6.496					

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION	428.268		445.890	463.754	481.963	497.707	513.071	528.045	542.729	557.122	571.235
Balarios	316.804		332.734	349.108	365.986	380.161	394.731	408.805	422.374	435.448	448.027
Serv. Social	96.220		90.385	84.548	78.712	72.876	67.040	61.204	55.368	49.532	43.696
Otros. Salas por I.T. Inexistencia, etc	15.244		12.771	10.108	7.265	4.470	1.675	-1.125	-3.925	-6.730	-9.535
GASTOS ENERGÉTICOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Electricidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pelot	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Productos químicos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Asesoría fiscal, contable y laboral	7.667		8.217	8.767	9.317	9.867	10.417	10.967	11.517	12.067	12.617
Seguros	2.320		2.420	2.520	2.620	2.720	2.820	2.920	3.020	3.120	3.220
Limpieza	3.191		3.297	3.403	3.509	3.615	3.721	3.827	3.933	4.039	4.145
Mantenimiento 1 Ascensor, luz, gas	1.470		1.554	1.638	1.722	1.806	1.890	1.974	2.058	2.142	2.226
Mantenimiento 2 General	1.365		1.271	1.377	1.483	1.589	1.695	1.801	1.907	2.013	2.119
Mantenimiento 3 control de plagas y desinfectación	2.348		2.443	2.538	2.633	2.728	2.823	2.918	3.013	3.108	3.203
Mantenimiento 4 sistemas contra incendios	2.348		2.443	2.538	2.633	2.728	2.823	2.918	3.013	3.108	3.203
Mantenimiento 5 unidades frigoríficas	2.348		2.443	2.538	2.633	2.728	2.823	2.918	3.013	3.108	3.203
Mantenimiento 6 (máquinas fitness, megafonía, etc.)	2.348		2.443	2.538	2.633	2.728	2.823	2.918	3.013	3.108	3.203
Alarmas	702		814	926	1.038	1.150	1.262	1.374	1.486	1.598	1.710
Compras Material	3.131		3.243	3.355	3.467	3.579	3.691	3.803	3.915	4.027	4.139
Reparación y conservación, productos limpieza	3.913		4.071	4.229	4.387	4.545	4.703	4.861	5.019	5.177	5.335
Transportes	4.060		4.288	4.516	4.744	4.972	5.200	5.428	5.656	5.884	6.112
Viáticos	1.076		1.154	1.232	1.310	1.388	1.466	1.544	1.622	1.700	1.778
Gastos comerciales (publicidad, propaganda)	2.548		2.643	2.738	2.833	2.928	3.023	3.118	3.213	3.308	3.403
Papelería	3.191		3.297	3.403	3.509	3.615	3.721	3.827	3.933	4.039	4.145
Cofreiros	1.499		1.604	1.709	1.814	1.919	2.024	2.129	2.234	2.339	2.444
Comunicaciones	1.499		1.604	1.709	1.814	1.919	2.024	2.129	2.234	2.339	2.444
Web	1.499		1.604	1.709	1.814	1.919	2.024	2.129	2.234	2.339	2.444
Inversión anual en mejora de las instalaciones	7.806		7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
Copisteria	2.348		2.443	2.538	2.633	2.728	2.823	2.918	3.013	3.108	3.203
Material de oficina	2.348		2.443	2.538	2.633	2.728	2.823	2.918	3.013	3.108	3.203
Formación de personal, control de calidad	3.058		3.210	3.362	3.514	3.666	3.818	3.970	4.122	4.274	4.426
Otros / Gastos	2.340		2.440	2.540	2.640	2.740	2.840	2.940	3.040	3.140	3.240
Gastos comerciales (publicidad, propaganda)	2.340		2.440	2.540	2.640	2.740	2.840	2.940	3.040	3.140	3.240
Financieros, bancarios y similares	7.829		8.143	8.457	8.771	9.085	9.399	9.713	10.027	10.341	10.655
Intereses	8.081		8.395	8.709	9.023	9.337	9.651	9.965	10.279	10.593	10.907
Total gastos	508.642		516.014	523.387	530.760	538.133	545.506	552.879	560.252	567.625	575.000
BENEFICIO NETO	41.926		39.414	36.899	34.384	31.869	29.354	26.839	24.324	21.809	19.294
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	30.540		28.141	25.741	23.342	20.943	18.544	16.145	13.746	11.347	8.948
CANON/SUBVENCIÓN	31.396		28.273	25.097	21.921	18.745	15.569	12.393	9.217	6.041	2.865
Canon fijo anual	7.202		7.346	7.490	7.634	7.778	7.922	8.066	8.210	8.354	8.498



En Son Servera, a Enero de 2013.

mendo
ABOGADOS
C. I. N. B-99089088
C/. Bilbao, 2, 5-F - 50004 Zaragoza
Tel.: 976 301 940 - Fax: 976 285 005
www.mendo.es info@mendo.es

