



APROVAT EN SESSIÓ *plena*  
de data *21-02-2013*

*El Secretari,*

|   |                      |
|---|----------------------|
| AJUNTAMENT DE SON SERVERA<br>Registre General |                      |
| 06 MARÇ 2013                                  |                      |
| ENTREGA<br>NUM. <i>1525</i>                   | COPIADA<br>NUM. .... |

# ESTUDIO DE VIABILIDAD

## Centro Deportivo Municipal Son Servera.



Enero  
2013

mendes



Ajuntament  
de Son Servera

## ÍNDICE

|  |                |
|--|----------------|
| <b>1.-INTRODUCCIÓN</b>   | <b>Pág. 3</b>  |
| 1.1.- DATOS SIGNIFICATIVOS   | Pág. 5         |
| 1.2.- ESCENARIO ESPERADO   | Pág. 6         |
| <b>2.- INSTALACIONES AFECTADAS</b>                                   | <b>Pág. 6</b>  |
| <b>3.- INGRESOS</b>  | <b>Pág. 9</b>  |
| 3.1.- CRITERIOS  | Pág. 10        |
| 3.2.- INGRESOS POR ACTIVIDADES DEPORTIVAS                            | Pág. 13        |
| 3.2.1.- <i>Abonados</i>  |                |
| 3.2.2.- <i>Cursillos de natación</i>                                 |                |
| 3.2.3.- <i>Escuelas deportivas</i>                                   |                |
| 3.3.- POR OTRAS ACTIVIDADES  | Pág. 15        |
| 3.3.1.- <i>Explotación cafetería</i>                                 |                |
| 3.3.2.- <i>Alquiler de instalaciones</i>                             |                |
| 3.3.3.- <i>Por venta de productos</i>                                |                |
| 3.3.4.- <i>Campamentos infantiles de verano y eventos deportivos</i> | Pág 17         |
| <b>4.- GASTOS</b>  | <b>Pág. 17</b> |
| 4.1.- RECURSOS HUMANOS   | Pág. 18        |
| 4.2.- ENERGETICOS  | Pág. 19        |
| 4.3.- FUNCIONAMIENTO   | Pág. 20        |
| 4.4.- FINANCIEROS  | Pág. 22        |
| 4.5.- INVERSIONES  | Pág. 22        |
| <b>5.- CUENTA DE RESULTADOS</b>                                      | <b>Pág. 24</b> |
| <b>5.- CONCLUSIONES</b>  | <b>Pág. 39</b> |
| <b>ANEXOS</b>  | <b>Pág. 41</b> |



## **1.- INTRODUCCIÓN**

El Ayuntamiento de Son Servera tiene por objeto entre sus políticas de prestación de servicios públicos a los ciudadanos, la dotación de instalaciones deportivas y de ocio modernas, dotadas de los más actuales equipamientos y técnicas de entrenamiento, así como de los más confortables espacios de ocio y recreo para la población.

El municipio de son Servera se caracteriza por un importante crecimiento en la época estival, ligado a elevada y magnífica dotación hotelera y a los servicios que se ofrecen a sus visitantes, si bien los servicios deportivos al ciudadano no han crecido en cantidad y calidad suficiente, siendo necesario actuaciones que lleguen directamente a los ciudadanos acercando las actividades deportivas a precios asequibles o populares.

Las actividades deportivas tradicionales han ido dando paso a nuevas actividades de fitness y wellness novedosas y otras de marcado carácter educativo en el medio acuático, esto unido a la aparición de nuevas técnicas de gestión en los espacios deportivos indican la necesidad de establecer nuevas estrategias de gestión para los nuevos espacios deportivos existentes.

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 si 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 recibió 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, se estima la idoneidad de la gestión indirecta a través de una concesión administrativa como mejor fórmula para que se proceda al equipamiento y gestión de dicha ampliación. Una gestión a largo plazo que no solamente proponga un extenso programa de actividades moderno y variado según lo expuesto anteriormente sino que realice las inversiones necesarias para que la instalación goce de un moderno equipamiento, de los medios informáticos de gestión moderno y eficaz y de los medios y recursos humanos necesarios. A su vez dicha gestión deberá realizar un mantenimiento óptimo para que la instalación perdure en el tiempo y realizar de una forma periódica inversiones en equipamiento y nuevas instalaciones, adaptándose al paso del tiempo.

Para que se produzca el equilibrio económico, y se puedan proponer múltiples y variadas actividades, es preceptivo que el ayuntamiento disponga de dos a cuatro salas más a la actual, y la participación en los gastos de suministros. Los tiempos actuales nos indican que muchos concursos para la concesión administrativa de

gestión integral de los centros con piscina climatizada, están quedando desiertos ante las propuestas de canon de entrada y múltiples trabas a la inversión que deben realizar inicialmente las empresas privadas, que unido al requerimiento de precios populares hacen inviable la gestión. Esto unido al tiempo de duración de la concesión se mira por parte de las empresas especializadas muy cuidadosamente. No se trata pues de ayudar a ninguna entidad en la gestión, sino más bien asumir la realidad si se quiere una gestión eficaz, moderna que practique inversiones en la instalación que mantenga precios populares y a la vez que obtenga su adecuada rentabilidad.

### **1.1.- DATOS SIGNIFICATIVOS**

La instalación objeto de la concesión comprende el lateral derecho por la entrada principal, e incluye cafetería, salas de usos múltiples y dirección, salas de fitness y piscina climatizada así como los jardines y exteriores que bordean dichas zonas. El edificio corresponde a un lateral de la antigua instalación y se encuentra adecuado convenientemente para la práctica deportiva. La piscina climatizada dispone de un vaso único destinado a la enseñanza, matronatación y otras actividades

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.



## **1.2.- ESCENARIO ESPERADO**

Coyuntura actual de crisis económica. Instalación con unos consumos potencialmente muy relevantes. Instalaciones con alto grado de mantenimiento. 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. 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.

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.

Para este estudio se estima un aumento en los costes de un 2% anual y un aumento en los ingresos también del 2%, pero los costes e ingresos serán acomodados a las subidas del IPC publicadas oficialmente por el INE.

## **2. INSTALACIONES AFECTADAS**

La instalación objeto de la concesión comprenderá los siguientes espacios y zonas deportivas.

- 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 debe 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 edificio de la piscina se encuentran 4 vestuarios. Dos de ellos con una capacidad de 25 personas y otros dos con una capacidad de 12 personas.
- **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.
- **Pista de Pádel.** El estudio se realiza teniendo en cuenta la instalación sobre la zona actual donde se ubican dos pistas de tenis sin uso, de una pista de pádel.

En ANEXO 1 disponemos de plano de situación de delimitando zona objeto de concesión.

No está justificada, desde el punto de vista de coste-oportunidad para el concesionario la ampliación de la concesión a las siguientes instalaciones:





- **Pabellón.** Pista multideportiva 50x30 modular, rocódromo. Pavimento PVC. Graderío Sillas espectadores. Dentro del pabellón existen 4 vestuarios y un espacio para almacenar material deportivo.

Justificación: Instalación antigua que requiere de grandes inversiones para su actualización. Está siendo utilizada por un Centro Educativo colindante cumpliendo un excepcional uso como polideportivo escolar, no pudiendo asumir ningún tipo de tarifa por el uso de la misma que pudiese ser impuesta por el Concesionario para obtener algún tipo de rentabilidad.

- **Campo de Fútbol 7** de césped artificial, exterior, iluminado y circundado por gradas en un largo y ancho del campo.

Justificación: Aunque es una instalación moderna, en la actualidad se organizan equipos para entrenamientos y partidos que requieren la contratación de personal, siendo las cuotas por inscripción en dichos equipos muy reducidas, resultaría muy impactante para el ciudadano el súbito aumento de las mismas bajo criterios de pura rentabilidad económica que pudieran ser necesarios para poder incluirlo en la concesión, pudiendo contribuir a desestabilizar la misma si se incluyese.

En ANEXO 2 Se exponen alzados en 3d indicativas de las zonas que no son la propia piscina afecta a la concesión, así como de su uso.

### **3. INGRESOS**

Los ingresos vendrán fundamentalmente de los cobros a los usuarios, teniendo que definirse unas tarifas, estas se definirán par 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

### **3.1.- CRITERIOS**

Previsión de la demanda de uso: N° 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...)

El carácter de la tarifa es el de abonados. Para la obtención de la condición de abonado será necesario un TITULAR del contrato y el pago de matrícula, a su vez deberá rellenar un contrato. En ANEXO 3 se adjunta modelo de contrato de usuario.

A su vez dicho contrato está vinculado a la normativa específica de uso de las instalaciones deportivas según se expone en ANEXO 4

También será necesario la cumplimentación de un cuestionario de aptitud física similar al que se adjunta en ANEXO 5



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.

## **HORARIO Y CALENDARIO**

El periodo de apertura de las instalaciones estará comprendido como mínimo entre el 01 de septiembre y el 30 de Julio:

El horario se establecerá en función de la demanda, pudiendo ser desde:

De lunes a viernes (no festivos), de 07:00 h. a 24:00 h. a fijar según demanda.

Sábados (no festivos), de 09:00 h a 22:00 h. a fijar según demanda.

En el caso del módulo acuático el horario de apertura y cierre al público de la Piscina Cubierta e instalaciones anexas, será como mínimo: De lunes a sábados (no festivos), de 10:00 h. a 14:00 h. y de 16:00 h. a 21:00 h. en función de la demanda

En todo caso las instalaciones tendrán que estar abiertas al público un mínimo de 8 horas todos los días no festivos.

### **3.2.- INGRESOS POR ACTIVIDADES DEPORTIVAS**

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

*3.2.1.- 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 | ABONADOS                                     | USUARIOS | PRECIO  | TOTAL    | PERIODOS | IMPORTE TOTAL ANUAL |
|----------|--|----------|---------|----------|----------|---------------------|
|          | 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       | 36,00 € | 1.188 €  | 9        | 10.692,00 €         |
|          | ABONADO DUO (MATRIMONIO O PAREJA DE HECHO)   | 250      | 74,00 € | 18.500 € | 9        | 166.500,00 €        |
|          |  |          |         |          |          |                     |

2.2.2.- 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.

| CURSILLOS NATACION | ABONADOS                                  | USUARIOS | PRECIO | TOTAL   | PERIODOS | IMPORTE TOTAL ANUAL |
|--------------------|---|----------|--------|---------|----------|---------------------|
|                    | 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 €         |
|                    |   |          |        |         |          |                     |



2.2.3.- Escuelas deportivas, actividad de enseñanza con monitor.

|                     | ABONADOS                            | USUARIOS | PRECIO | TOTAL | PERIODOS | IMPORTE TOTAL ANUAL |
|---------------------|-------------------------------------|----------|--------|-------|----------|---------------------|
| ESCUELAS DEPORTIVAS | MATRICULAS ESCUELAS DEPORTIVAS      | 18       | 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 €          |
|                     |                                     |          |        |       |          | 7.488,00 €          |

3.3.- 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.

3.3.1.- Por explotación de cafetería. Se estima que la cafetería puede estar abierta y dando servicio los 12 meses del año, computando este periodo 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 €         |
|           |             |            |                  |          |             | <b>24.000,00 €</b>  |

3.3.2.- Por alquiler de instalaciones, en concepto usos pistas de Padel.

| ALQUILERES DE INSTALACIONES | CONCEPTO            | PRECIO | USUARIOS | PERIODOS    | FACT. ANUAL | IMPORTE TOTAL ANUAL |
|-----------------------------|---------------------|--------|----------|-------------|-------------|---------------------|
|                             | PISTA DE PADEL HORA | 8,00 € | 100      | 12          | 9.600,00 €  | 9.600,00 €          |
| PISTA DE PADEL HORA PUNTA   | 12,00 €             | 100    | 12       | 14.400,00 € | 14.400,00 € |                     |
|                             |                     |        |          |             |             | <b>24.000,00 €</b>  |

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

| VENTA DE BEBIDAS PRODUCTOS SOLIDOS 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 €  |                     |
|   |   |          |          |            |             | <b>3.150,00 €</b>   |



*3.3.4.- Por Campamentos infantiles, eventos deportivo o entradas de día.*

Se contempla 4 períodos 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 €         |
|             |   |              |          |         |             | <b>72.200,00 €</b>  |

## 4. 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.



#### 4.1.- 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<br>L-S | DENOMINACION                                 | COSTE ANO   | COSTE X<br>EMPLEADO +SS | COSTE<br>EMPRESA<br>TOTAL | COSTE<br>EMPRESA<br>MENSUAL |
|-------------------------------|----------------|--|-------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| DIRECCION Y<br>ADMINISTRACION | 2              | LIMPIEZA                                     | 13.284,48 € | 17.668,36 €             | 35.336,72 €               | 2.944,73 €                  |
|                               | 1              | COORDINADOR /<br>DIRECTOR                    | 30.192,00 € | 40.155,36 €             | 40.155,36 €               | 3.346,28 €                  |
|                               | 2              | OPERARIO<br>SERV.MULTIPLES                   | 14.208,00 € | 18.896,64 €             | 37.793,28 €               | 3.149,44 €                  |
|                               | 2              | AUXILIAR ATENCION<br>AL PUBLICO<br>RECEPCION | 14.208,00 € | 18.896,64 €             | 37.793,28 €               | 3.149,44 €                  |
|                               |                |  |             |                         | <b>161.079,64 €</b>       | <b>12.589,89 €</b>          |

#### MONITORES Y TECNICOS DEPORTIVOS

| AREA                      | PUESTO<br>S.L-S | DENOMINACION                                       | COSTE ANO   | COSTE X<br>EMPLEADO +SS | COSTE<br>EMPRESA<br>TOTAL | COSTE<br>EMPRESA<br>MENSUAL |
|---------------------------|-----------------|--|-------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| ACTIVIDADES<br>DEPORTIVAS | 1               | MONITOR DE CLASES<br>DIRIGIDAS (MEDIA JORNADA)     | 7.072,00 €  | 9.405,76 €              | 9.405,76 €                | 783,81 €                    |
|                           | 4               | MONITOR DE CLASES<br>DIRIGIDAS                     | 14.208,00 € | 18.896,64 €             | 75.586,56 €               | 6.298,88 €                  |
|                           | 1               | MONITORES DE<br>NATAACION/S.O.S (MEDIA<br>JORNADA) | 7.072,00 €  | 9.405,76 €              | 9.405,76 €                | 783,81 €                    |
|                           | 4               | MONITORES DE NATAACION<br>/S.O.S                   | 14.208,00 € | 18.896,64 €             | 75.586,56 €               | 6.298,88 €                  |
|                           |                 |  |             |                         | <b>169.964,64 €</b>       | <b>14.165,39 €</b>          |



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:

| <b>GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION</b>   |                     |
|---|---------------------|
| Salarios                                      | 247.218,72 €        |
| Seg. Social                                   | 73.844,55 €         |
| Otros: bajas por I.L.T.<br>inasistencia, etc. | 10.000,00 €         |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>331.063,28 €</b> |

#### **4.2.- GASTOS ENERGETICOS**

Los gastos energéticos se elaboran en base a instalaciones de similares características, si bien pueden estimarse algo inferiores al considerarse que Mallorca tiene un clima más suave que la península.



**Estudio de Viabilidad.**  
**Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.**

| GASTOS DE AGUA             |          |          |          |          |          |          |          |          |            |          |           |          |
|----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|-----------|----------|
|                            | ENERO    | FEBRERO  | MARZO    | ABRIL    | MAYO     | JUNIO    | JULIO    | AGOSTO   | SEPTIEMBRE | OCTUBRE  | NOVIEMBRE | ENERO    |
| PISCINA CUBIERTA           | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.241,18 | 2.700,38 | 1.804,93 | 2.700,38   | 3.241,18 | 3.357,06  | 3.357,06 |
| subtotal mes               | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.357,06 | 3.241,18 | 2.700,38 | 1.804,93 | 2.700,38   | 3.241,18 | 3.357,06  | 3.357,06 |
| GASTOS DE AGUA             |          |          |          |          |          |          |          |          |            |          |           |          |
| PISCINA CUBIERTA           | 519,00   | 519,00   | 519,00   | 519,00   | 519,00   | 346,52   | 525,74   | 525,74   | 375,88     | 519,00   | 519,00    | 519,00   |
| subtotal mes               | 519,00   | 519,00   | 519,00   | 519,00   | 519,00   | 346,52   | 525,74   | 525,74   | 375,88     | 519,00   | 519,00    | 519,00   |
| GASTOS DE PELLET           |          |          |          |          |          |          |          |          |            |          |           |          |
| PISCINA CUBIERTA           | 3.735,28 | 3.735,28 | 3.735,28 | 3.735,28 | 3.735,28 | 1.943,18 | 1.231,89 | 800,18   | 1.676,88   | 3.735,28 | 3.735,28  | 3.735,28 |
| subtotal mes               | 3.735,28 | 3.735,28 | 3.735,28 | 3.735,28 | 3.735,28 | 1.943,18 | 1.231,89 | 800,18   | 1.676,88   | 3.735,28 | 3.735,28  | 3.735,28 |
| GASTOS ENERGETICOS ANUALES |          |          |          |          |          |          |          |          |            |          |           |          |
| PISCINA CUBIERTA           | 7.612,24 | 7.612,24 | 7.612,24 | 7.612,24 | 7.612,24 | 5.830,88 | 4.457,81 | 3.130,85 | 4.752,82   | 7.405,46 | 7.612,24  | 7.612,24 |
| total mes                  | 7.612,24 | 7.612,24 | 7.612,24 | 7.612,24 | 7.612,24 | 5.830,88 | 4.457,81 | 3.130,85 | 4.752,82   | 7.405,46 | 7.612,24  | 7.612,24 |

| GASTOS ENERGETICOS ANUALES |              |          |           |            |
|----------------------------|--------------|----------|-----------|------------|
|                            | Electricidad | Agua     | Pellet    | TOTALES    |
| PISCINA CUBIERTA           | 37.193,77    | 5.925,68 | 78.653,30 | 121.772,75 |
| Productos químicos         |              |          |           | 8.500,00   |
| totales por suministro     |              |          |           | 130.272,75 |

**4.3.- GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (no contemplados gastos estructurales):**

| CONCEPTO  | TOTAL   |
|---|---------|
| Asesoría fiscal, contable y laboral                 | 6.105 € |
| Seguros   | 1.800 € |
| Limpeza   | 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 higienicas                 | 1.815 € |
| Mantenimiento 6 (máquinas fitness, megafonía, etc.) | 1.815 € |
| Alermas   | 605 €   |
| Compras Material                                    | 2.420 € |



|   |                 |
|---|-----------------|
| Reparación y conservación, productos limpieza | 3.025 €         |
| Transportes                                   | 3.630 €         |
| Vestuario                                     | 1.452 €         |
| Gastos comerciales (publicidad, propaganda)   | 1.815 €         |
| Papereria                                     | 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 €         |
|   | <b>72.640 €</b> |

Durante los años de vigencia de la concesión, el gestor que se encargue de la explotación, deberá realizar un plan de mantenimiento y conservación de las instalaciones. Dicho plan deberá definir el tipo de operaciones de mantenimiento, periodicidad de los controles de los equipos, principalmente en los referentes a climatización, filtraje y depuración de las zonas de agua. Así mismo se exigirá la limpieza diaria del edificio, la frecuencia de limpieza de claraboyas, cristalerías y muros cortina si los hubiere, la desinsectación y desinfección semestral de la globalidad del inmueble, y todas aquellas operaciones que no menoscaben la durabilidad de la construcción y de su explotación.



#### 4.4.- 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.

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Financieros, bancarios y similares | 6.050,00 € |
|------------------------------------|------------|

#### 4.5.- 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 | 100.000,00 € |
|-------------------|--------------|

Dicha inversión se podrá realizar a través de un crédito financiero cuyas características se exponen en ANEXO 6

El equipamiento mínimo necesario para la puesta en marcha de la actividad se especifica en el ANEXO 7

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.

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Inversión anual en mejora de las instalaciones</b> | <b>7.890,00 €</b> |
|---|-------------------|

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.

Se considera que el grado de utilización de la piscina cubierta durante el primer año será del 50% de media, alcanzando el 100% el segunda año. Se considera que entre bajas y las altas se mantiene esta ocupación, evidentemente si alguna actividad decae se sustituirá por otra o la que esté de moda. La propuesta de actividades mínima para conseguir optimizar las actividades figura en el ANEXO 8, sin perjuicio de que la empresa gestora de la concesión proponga otras de carácter análogo o parecido, como ejemplo las siguientes: fisioterapia - estética; desarrollo de actividades como paint ball, multiaventura, campus, etc. publicidad en espacios de uso deportivo, etc. con el fin de compensar la cuenta de resultados repercutiendo en el abonado cuotas reducidas y un mejor servicio.

## 5.- CUENTA DE RESULTADOS

La cuenta de resultados se realizará para los años de concesión de la explotación teniendo en cuenta los supuestos, que procedan, de los expresados en párrafos anteriores. La rentabilidad sobre ventas nos arroja anualmente si el proyecto es rentable, dependiendo de cuando se hace rentable (Pay-Back) y que tasa de rendimiento (rentabilidad) en tanto por cien anual y acumulativo provoca la inversión, la Administración puede saber la viabilidad, o estudiar que medidas correctoras aplicará para hacer viable la propuesta, por si la administración debe aportar recursos económicos propios a la inversión o debe de buscarlos en otras administraciones o solicitar préstamos.

### 5. 1.- Previsiones iniciales a 25 AÑOS

Se parte de una previsión de IPC anual medio del 2% .Se estima que el impuesto sobre sociedades es del 35 % sobre los beneficios.Deberíamos considerar un efecto neutral de IVA, al recaer este impuesto sobre el consumidor final.

La previsión de abonados de la instalación se sitúa en 483 entre abonos individuales y abonos duo por lo que teniendo en cuenta los cursos de natación infantil, cursos de padel y otras actividades, podemos estimar un volumen de usuarios no pagadores entre 800 y 1.000 personas al mes. La cifra de abonados pagadores deberá ser incrementada para adaptarla a la realidad, teniendo en cuenta el incremento vegetativo anual lento pero constante, estimado entorno al 1 %, de la población proveniente de la ejecución de los planes generales del

|      |        |
|------|--------|
| 2012 | 12.165 |
| 2011 | 12.195 |
| 2010 | 12.286 |
| 2009 | 12.215 |
| 2008 | 11.713 |
| 2007 | 11.392 |
| 2006 | 10.951 |
| 2005 | 10.766 |
| 2004 | 10.519 |
| 2003 | 10.750 |
| 2002 | 10.643 |





municipio, de la inmigración y del turismo, aunque evidentemente este crecimiento, denominado habitualmente vegetativo, tendrá un límite, generalmente en cuanto no se aprueben más áreas de actuación urbanística y/o la inmigración se estabilice. Son Servera Población Total. Fuente INE.

Los índices de rentabilidad que debemos utilizar para las conclusiones del estudio serian:

A) **Rentabilidad sobre las ventas.** Lo definimos como el porcentaje que supone el resultado económico después de los impuestos sobre los ingresos obtenidos. Se calcula a partir de la cuenta de resultados al realizar el cociente entre BN y el de Total ingresos y multiplicando por 100. Es decir:  $(BN / \text{Total ingreso}) \times 100 = \%$ .

Si la diferencia entre ingresos y gastos ha sido negativa, este ratio será negativo, o lo que es lo mismo menor que cero, por lo que podremos decir sin lugar a dudas que en ese periodo la concesión no es rentable. Si la diferencia entre ingresos y gastos es positiva, procederíamos a calcular el ratio y tendríamos un porcentaje que nos indicaría la rentabilidad.

**B) Plazo de recuperación o PAY-BACK.**

Número de años que tardará en recuperarse la inversión inicial. Tendríamos:  $P = V / C$

Donde: P = número de años necesarios para recuperar la inversión V = valor inicial de la inversión (correspondería a el coste total de la inversión en la construcción)

C = media de los cash-flow anuales (así se determina en la hoja de cálculo, correspondiendo al año en que los acumulados del la fila de BN nos da positivo)



**C) Tasa interna de rentabilidad (TIR)**

La definimos como el valor de la tasa de interés o de descuento que iguala el valor actual neto a cero, es decir, el valor que iguala los flujos económicos futuros con el valor de la inversión inicial.

Según los parámetros anteriores las previsiones a 25 años son:

|  | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              | 7              | 8              | 9              |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>PREVISIONES</b>   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>Ingresos</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| ABONADOS   | 246.735        | 296.083        | 302.004        | 308.044        | 314.205        | 320.489        | 326.899        | 333.437        | 340.106        |
| CURSILLOS NATACION   | 37.764         | 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  | 72.200         | 73.644         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>415.337</b> | <b>488.057</b> | <b>477.418</b> | <b>483.458</b> | <b>489.619</b> | <b>495.903</b> | <b>502.313</b> | <b>508.851</b> | <b>515.519</b> |



Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

|  | 10             | 11             | 12             | 13             | 14             | 15             | 16             | 17 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----|
| <b>PREVISIONES</b>   |                |                |                |                |                |                |                |    |
| Equipos  |                |                |                |                |                |                |                |    |
| ABONADOS   | 346.908        | 353.846        | 360.923        | 375.504        | 383.014        | 390.675        | 398.486        |    |
| CURSILLOS NATACION   | 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          |    |
| CAFETERIA  | 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         |    |
| VENTA DE BEBIDAS, PRODUCTOS SOLIDOS, MATERIAL DEPORTIVO, PRODUCTOS DE ASEO | 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         |    |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>522.321</b> | <b>529.260</b> | <b>536.336</b> | <b>550.918</b> | <b>558.428</b> | <b>566.088</b> | <b>573.902</b> |    |



**Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.**

| PREVISIONES<br>Ingresos  | 16             | 19             | 20             | 21             | 22             | 23             | 24             | 25 | 26             |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----|----------------|
| ABONADOS   | 406.458        | 414.587        | 422.879        | 431.336        | 439.963        | 448.762        | 457.738        |    | 466.892        |
| 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         |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>581.871</b> | <b>590.001</b> | <b>598.292</b> | <b>606.750</b> | <b>615.377</b> | <b>624.176</b> | <b>633.151</b> |    | <b>642.306</b> |



Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

| CÓDIGO   | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      | 11      | 12      |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Salarios   | 331.685 | 344.038 | 351.137 | 359.554 | 365.521 | 372.831 | 380.228 | 387.695 | 395.651 | 403.561 | 411.636 | 419.289 |
| Seg. Social  | 287.218 | 297.163 | 307.597 | 317.997 | 327.949 | 337.949 | 347.908 | 357.926 | 367.945 | 377.964 | 387.983 | 397.983 |
| Otros bases por lit. e. inasistencia, etc.           | 73.845  | 76.208  | 78.384  | 79.942  | 81.534  | 83.261  | 84.924  | 86.524  | 88.254  | 90.004  | 91.836  | 93.638  |
| GASTOS ENERGÉTICOS                                   | 40.800  | 42.230  | 43.894  | 45.694  | 47.632  | 49.710  | 51.930  | 54.294  | 56.806  | 59.460  | 62.250  | 65.170  |
| Agua   | 330.278 | 333.590 | 337.026 | 340.594 | 344.297 | 348.139 | 352.124 | 356.256 | 360.530 | 364.950 | 369.510 | 374.214 |
| Electricidad   | 5.526   | 5.641   | 5.760   | 5.881   | 5.994   | 6.109   | 6.226   | 6.344   | 6.463   | 6.583   | 6.704   | 6.826   |
| Protección civil                                     | 37.134  | 38.134  | 39.177  | 40.264  | 41.394  | 42.566  | 43.780  | 45.036  | 46.334  | 47.674  | 49.054  | 50.474  |
| Protección civil                                     | 78.653  | 80.630  | 82.658  | 84.736  | 86.864  | 89.042  | 91.270  | 93.548  | 95.876  | 98.254  | 100.682 | 103.158 |
| Asesoría fiscal, contable y labora.                  | 8.500   | 8.723   | 8.952   | 9.184   | 9.417   | 9.652   | 9.889   | 10.128  | 10.368  | 10.609  | 10.851  | 11.094  |
| Seguros  | 1.800   | 1.836   | 1.872   | 1.908   | 1.944   | 1.980   | 2.016   | 2.052   | 2.088   | 2.124   | 2.160   | 2.196   |
| Impiecia   | 2.400   | 2.436   | 2.472   | 2.508   | 2.544   | 2.580   | 2.616   | 2.652   | 2.688   | 2.724   | 2.760   | 2.796   |
| Mantenimiento 1. Acceso. luz, gas                    | 1.452   | 1.481   | 1.511   | 1.541   | 1.571   | 1.601   | 1.631   | 1.661   | 1.691   | 1.721   | 1.751   | 1.781   |
| Mantenimiento 2. Genera.                             | 2.206   | 2.236   | 2.266   | 2.296   | 2.326   | 2.356   | 2.386   | 2.416   | 2.446   | 2.476   | 2.506   | 2.536   |
| Mantenimiento 3. control de plagas y desinfección    | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Mantenimiento 4. sistemas contra incendios           | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Mantenimiento 5. unidades higienicas                 | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Mantenimiento 6. (máquinas fitness, megafonía, etc.) | 600     | 617     | 634     | 651     | 668     | 685     | 702     | 719     | 736     | 753     | 770     | 787     |
| Compras Materia                                      | 2.400   | 2.436   | 2.472   | 2.508   | 2.544   | 2.580   | 2.616   | 2.652   | 2.688   | 2.724   | 2.760   | 2.796   |
| Recursos y conservación, producción limpieza         | 3.000   | 3.060   | 3.120   | 3.180   | 3.240   | 3.300   | 3.360   | 3.420   | 3.480   | 3.540   | 3.600   | 3.660   |
| Transporte   | 3.500   | 3.570   | 3.640   | 3.710   | 3.780   | 3.850   | 3.920   | 3.990   | 4.060   | 4.130   | 4.200   | 4.270   |
| Yestuario  | 1.452   | 1.481   | 1.511   | 1.541   | 1.571   | 1.601   | 1.631   | 1.661   | 1.691   | 1.721   | 1.751   | 1.781   |
| Papelaria  | 1.452   | 1.481   | 1.511   | 1.541   | 1.571   | 1.601   | 1.631   | 1.661   | 1.691   | 1.721   | 1.751   | 1.781   |
| Software   | 1.452   | 1.481   | 1.511   | 1.541   | 1.571   | 1.601   | 1.631   | 1.661   | 1.691   | 1.721   | 1.751   | 1.781   |
| Comunicaciones                                       | 1.452   | 1.481   | 1.511   | 1.541   | 1.571   | 1.601   | 1.631   | 1.661   | 1.691   | 1.721   | 1.751   | 1.781   |
| Mea  | 1.452   | 1.481   | 1.511   | 1.541   | 1.571   | 1.601   | 1.631   | 1.661   | 1.691   | 1.721   | 1.751   | 1.781   |
| Inversión anual en mejora de las instalaciones       | 7.800   | 7.896   | 7.992   | 8.088   | 8.184   | 8.280   | 8.376   | 8.472   | 8.568   | 8.664   | 8.760   | 8.856   |
| Cooperar   | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Materia de oficina                                   | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Formación de personal, control de calidad            | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Otros / Seg  | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Gastos comerciales (publicidad, entragancia)         | 1.835   | 1.851   | 1.867   | 1.883   | 1.899   | 1.915   | 1.931   | 1.947   | 1.963   | 1.979   | 1.995   | 2.011   |
| Financiera, bancos y similares                       | 600     | 617     | 634     | 651     | 668     | 685     | 702     | 719     | 736     | 753     | 770     | 787     |
| Intereses  | 7.800   | 7.896   | 7.992   | 8.088   | 8.184   | 8.280   | 8.376   | 8.472   | 8.568   | 8.664   | 8.760   | 8.856   |
| Total gastos   | 582.519 | 597.517 | 612.514 | 627.511 | 642.508 | 657.505 | 672.502 | 687.500 | 702.497 | 717.494 | 732.491 | 747.488 |
| Recepciones  | 45.945  | 46.945  | 47.945  | 48.945  | 49.945  | 50.945  | 51.945  | 52.945  | 53.945  | 54.945  | 55.945  | 56.945  |
| TOTAL GASTOS CON AMORTIZACIONES                      | 536.574 | 550.572 | 564.569 | 578.566 | 592.563 | 606.560 | 620.557 | 634.554 | 648.551 | 662.548 | 676.545 | 690.542 |
| RENTABILIDAD SEVENTAS                                | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     | 506     |
| SENETECIO SESENTAS                                   | 32.592  | 33.653  | 34.714  | 35.775  | 36.836  | 37.897  | 38.958  | 39.958  | 40.958  | 41.958  | 42.958  | 43.958  |
| TOTAL Ingresos                                       | 415.337 | 428.657 | 441.977 | 455.297 | 468.617 | 481.937 | 495.257 | 508.577 | 521.897 | 535.217 | 548.537 | 561.857 |
| TOTAL gastos   | 549.863 | 564.861 | 579.859 | 594.857 | 609.855 | 624.853 | 639.851 | 654.849 | 669.847 | 684.845 | 699.843 | 714.841 |
| BENEFICIO NETO                                       | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 | 134.525 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN                             | 32.592  | 33.653  | 34.714  | 35.775  | 36.836  | 37.897  | 38.958  | 39.958  | 40.958  | 41.958  | 42.958  | 43.958  |
| CAMBIO/REVENCIÓN                                     | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 | 126.462 |



Ajuntament  
de Son Servera



Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

| Gastos  | M        | 31       | 32       | 33       | 34       | 35       | 36       | 37       | 38       | 39       | 40       | 41       | 42       | 43       | 44       |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION</b>       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Gastos  | 422.264  | 436.931  | 441.568  | 454.479  | 463.939  | 472.846  | 481.917  | 491.243  | 501.781  | 511.807  | 522.051  | 532.641  | 543.606  | 554.965  | 566.741  |
| Seg. Social                                       | 319.264  | 326.200  | 333.174  | 340.188  | 347.242  | 354.336  | 361.470  | 368.644  | 375.858  | 383.112  | 390.406  | 397.740  | 405.114  | 412.528  | 420.082  |
| Seg. Social                                       | 96.576   | 97.436   | 98.388   | 99.378   | 100.400  | 101.452  | 102.534  | 103.646  | 104.788  | 105.960  | 107.172  | 108.414  | 109.686  | 110.988  | 112.320  |
| Contra. Salari por L.T. Pasadiferenci. 40L.       | 178.582  | 178.936  | 179.336  | 179.772  | 180.244  | 180.744  | 181.276  | 181.840  | 182.436  | 183.064  | 183.724  | 184.416  | 185.140  | 185.896  | 186.684  |
| <b>GASTOS ENERGÉTICOS</b>                         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Agua  | 8.169    | 8.169    | 8.170    | 8.182    | 8.195    | 8.208    | 8.221    | 8.234    | 8.247    | 8.260    | 8.273    | 8.286    | 8.299    | 8.312    | 8.325    |
| Electricidad                                      | 51.271   | 51.574   | 51.880   | 52.188   | 52.498   | 52.810   | 53.124   | 53.440   | 53.758   | 54.078   | 54.399   | 54.722   | 55.046   | 55.371   | 55.697   |
| Pellets   | 102.434  | 111.135  | 119.923  | 128.798  | 137.761  | 146.802  | 155.921  | 165.118  | 174.394  | 183.749  | 193.184  | 202.699  | 212.294  | 221.869  | 231.424  |
| Productos calóricos                               | 11.717   | 11.015   | 12.311   | 13.612   | 14.918   | 16.229   | 17.545   | 18.866   | 20.192   | 21.523   | 22.859   | 24.200   | 25.546   | 26.897   | 28.253   |
| Alquiler Espac. variable y laboal                 | 7.897    | 8.055    | 8.217    | 8.382    | 8.550    | 8.721    | 8.895    | 9.072    | 9.252    | 9.435    | 9.621    | 9.809    | 10.000   | 10.194   | 10.391   |
| Seguros   | 3.328    | 3.275    | 3.217    | 3.164    | 3.106    | 3.052    | 2.999    | 2.946    | 2.893    | 2.840    | 2.787    | 2.734    | 2.681    | 2.628    | 2.575    |
| Limpieza  | 3.131    | 3.075    | 3.017    | 2.974    | 2.926    | 2.882    | 2.838    | 2.794    | 2.750    | 2.706    | 2.662    | 2.618    | 2.574    | 2.530    | 2.486    |
| Mantenimiento 1 Alumbram. luz. gas                | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    | 1.678    |
| Mantenimiento 2 General                           | 1.565    | 1.567    | 1.570    | 1.572    | 1.574    | 1.576    | 1.578    | 1.580    | 1.582    | 1.584    | 1.586    | 1.588    | 1.590    | 1.592    | 1.594    |
| Mantenimiento 3 control de plagas y desinfección  | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    | 2.348    |
| Mantenimiento 4 sistemas contra incendios         | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    |
| Mantenimiento 5 instalaciones y servicios         | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    |
| Mantenimiento 6 (trámite, tasas, megalofía, etc.) | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    | 2.346    |
| Alumbram.   | 783      | 798      | 814      | 831      | 848      | 865      | 883      | 901      | 919      | 937      | 955      | 974      | 993      | 1.012    | 1.031    |
| Compras Material                                  | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    |
| Reservación y conservación, productos limpieza    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    | 3.913    |
| Transporte  | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    | 4.696    |
| Vestuario   | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    |
| Gastos comerciales (publicidad, propaganda)       | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    | 1.348    |
| Facilities  | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    | 3.131    |
| Software  | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    |
| Comunicaciones                                    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    | 2.878    |
| Web   | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    | 1.878    |
| Inversión anual en mejora de las instalaciones    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    | 7.890    |
| Cooperativa                                       | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    |
| Material de oficina                               | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    |
| Formación de personal, cursos de calidad          | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    |
| Otros / Segr                                      | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    | 3.511    |
| Gastos comerciales (publicidad, propaganda)       | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    | 2.345    |
| Transporte, bicicletas y Estancias                | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    | 7.826    |
| Intereses   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Total gastos                                      | 688.575  | 703.084  | 717.850  | 732.904  | 748.236  | 763.847  | 779.734  | 795.897  | 812.336  | 829.049  | 846.034  | 863.291  | 880.819  | 898.528  | 916.419  |
| <b>RENTAS Y OTROS</b>                             |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| TOTAL GASTOS COMO ANEXOS                          | 688.575  | 703.084  | 717.850  | 732.904  | 748.236  | 763.847  | 779.734  | 795.897  | 812.336  | 829.049  | 846.034  | 863.291  | 880.819  | 898.528  | 916.419  |
| <b>RENTAS Y OTROS</b>                             |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| RENTAS Y OTROS                                    | 43.314   | 42.185   | 41.075   | 40.000   | 38.969   | 37.982   | 37.038   | 36.136   | 35.276   | 34.457   | 33.679   | 32.941   | 32.243   | 31.584   | 30.964   |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN                          | 43.314   | 42.185   | 41.075   | 40.000   | 38.969   | 37.982   | 37.038   | 36.136   | 35.276   | 34.457   | 33.679   | 32.941   | 32.243   | 31.584   | 30.964   |
| <b>CANCELACIONES</b>                              |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| CANCELACIONES                                     | 178.971  | 188.844  | 194.897  | 201.136  | 211.565  | 220.187  | 229.009  | 238.034  | 247.267  | 256.713  | 266.377  | 276.264  | 286.384  | 296.737  | 307.324  |
| <b>TOTAL Ingresos</b>                             | 550.918  | 558.428  | 566.033  | 573.800  | 581.871  | 590.101  | 598.520  | 607.234  | 616.250  | 625.476  | 634.913  | 644.562  | 654.425  | 664.502  | 674.793  |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                               | 688.575  | 703.084  | 717.850  | 732.904  | 748.236  | 763.847  | 779.734  | 795.897  | 812.336  | 829.049  | 846.034  | 863.291  | 880.819  | 898.528  | 916.419  |
| <b>BENEFICIO NETO</b>                             | -137.657 | -144.656 | -151.817 | -159.104 | -166.635 | -174.326 | -182.184 | -190.218 | -198.438 | -206.851 | -215.468 | -224.289 | -233.314 | -242.542 | -251.971 |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                   | 43.314   | 42.185   | 41.075   | 40.000   | 38.969   | 37.982   | 37.038   | 36.136   | 35.276   | 34.457   | 33.679   | 32.941   | 32.243   | 31.584   | 30.964   |
| <b>CANCELACIONES</b>                              | 178.971  | 188.844  | 194.897  | 201.136  | 211.565  | 220.187  | 229.009  | 238.034  | 247.267  | 256.713  | 266.377  | 276.264  | 286.384  | 296.737  | 307.324  |



Vista la cuenta de resultados de la explotación y realizados cálculos oportunos, podríamos decir:

- Que la cuenta de resultados presenta pérdidas durante toda la concesión.
- Que nunca se consigue la rentabilidad sobre ventas.
- Que la inversión inicial o Pay-Back nunca se produce.
- Todo lo cual se concluye que es absolutamente inviable la concesión con las premisas expuestas sobre la base de que el concesionario asuma la totalidad de los costes. Por ello es necesario verificar en este modelo medidas correctoras.

Ahora estudiaremos lo que repercute en la cuenta de resultados esa aportación pública y así determinar la viabilidad de la concesión.

## **5.2.- Medidas Correctoras**

**Medida correctora numero 1:** los gastos energéticos (luz y gas -pellet) son asumidos con cargo a la administración, en este caso al Ayuntamiento de Son Servera sin perjuicio de solicitud de subvención por parte de éste a otros entes u administraciones.

**Medida correctora número 2:** subvención municipal para el pago de suministros: agua y cloro

Con estas medidas correctoras que afectan directamente al apartado gastos energéticos (incluidos suministros) quedan minorizados.





Se considera que el fondo de Inversión Anual en Mejora de las Instalaciones siga siendo el inicialmente previsto y con cargo al concesionario de esta forma la Administración se asegura la reposición de la instalación al fin de la explotación.

Con estas medidas las previsiones a 25 años quedarían como sigue:

Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

Ingresos:

| PREVISIONES<br>(Miles €)   | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              | 7              | 8              | 9              |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ABONADOS   | 246.735        | 296.083        | 302.004        | 308.044        | 314.205        | 320.489        | 326.899        | 333.437        | 340.106        |
| CURSILLOS NATACION   | 37.764         | 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  | 72.200         | 73.644         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         | 75.117         |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>415.337</b> | <b>468.057</b> | <b>477.416</b> | <b>483.458</b> | <b>489.619</b> | <b>495.903</b> | <b>502.313</b> | <b>508.851</b> | <b>515.519</b> |



Ajuntament  
de Son Servera

mende

Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

| PREVISIONES<br>INGRESOS  | 10             | 11             | 12             | 13             | 14             | 15             | 16             | 17             |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ABONADOS   | 346.908        | 353.846        | 360.923        | 366.141        | 375.504        | 383.014        | 390.675        | 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         |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>522.321</b> | <b>529.260</b> | <b>536.336</b> | <b>543.555</b> | <b>550.918</b> | <b>558.428</b> | <b>566.088</b> | <b>573.902</b> |



Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

| PREVISIONES  | 16             | 17             | 18 | 19             | 20             | 21             | 22             | 23             | 24             | 25 |
|--|----------------|----------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----|
| Ingresos   |                |                |    |                |                |                |                |                |                |    |
| ABONADOS   | 406.458        | 414.587        |    | 422.879        | 431.336        | 439.963        | 448.762        | 457.738        | 466.892        |    |
| 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         |    |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>581.871</b> | <b>590.001</b> |    | <b>598.292</b> | <b>606.750</b> | <b>615.377</b> | <b>624.176</b> | <b>633.151</b> | <b>642.306</b> |    |



Ajuntament  
de Son Servera

menda

Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

| DESCRIPCIÓN  | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      | 11 | 12 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----|----|
| <b>GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION</b>        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |    |    |
| Salarios   | 337.805 | 185.443 | 357.241 | 385.921 | 380.298 | 387.786 | 395.651 | 397.144 | 411.856 | 411.856 |    |    |
| Soc. Social  | 260.162 | 137.136 | 282.350 | 272.949 | 263.449 | 267.781 | 266.651 | 267.144 | 271.944 | 271.944 |    |    |
| Otros gastos por I.I. matematica, etc.             | 75.927  | 39.757  | 78.384  | 81.536  | 81.536  | 81.536  | 81.536  | 81.536  | 81.536  | 81.536  |    |    |
| <b>GASTOS ENERGETICOS</b>                          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |    |    |
| Agua   | 18.200  | 18.200  | 18.200  | 18.200  | 18.200  | 18.200  | 18.200  | 18.200  | 18.200  | 18.200  |    |    |
| Electricidad                                       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |    |    |
| Prestos  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |    |    |
| Productos quimicos                                 | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |    |    |
| Materiales   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |    |    |
| Alquiler de local, contable y laboral              | 6.237   | 6.237   | 6.479   | 6.740   | 7.013   | 7.296   | 7.581   | 7.864   | 8.147   | 8.430   |    |    |
| Seguros  | 1.632   | 1.632   | 1.632   | 1.632   | 1.632   | 1.632   | 1.632   | 1.632   | 1.632   | 1.632   |    |    |
| Imprenta   | 2.485   | 2.485   | 2.485   | 2.485   | 2.485   | 2.485   | 2.485   | 2.485   | 2.485   | 2.485   |    |    |
| Mantenimiento 1 Ascensor, luz, gas                 | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   |    |    |
| Mantenimiento 2 General                            | 1.234   | 1.234   | 1.234   | 1.234   | 1.234   | 1.234   | 1.234   | 1.234   | 1.234   | 1.234   |    |    |
| Mantenimiento 3 control de plagas y desinfección   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Mantenimiento 4 sistemas contra robos              | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Mantenimiento 5 unidades refrigeradas              | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Mantenimiento 6 piscinas fitness, megafonía, etc.) | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Almuerzo   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   |    |    |
| Compras Material                                   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   |    |    |
| Reparación y mantenimiento, productos imprenta     | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   |    |    |
| Transportes  | 3.705   | 3.705   | 3.705   | 3.705   | 3.705   | 3.705   | 3.705   | 3.705   | 3.705   | 3.705   |    |    |
| Vestuario  | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   |    |    |
| Gastos comerciales (publicidad, propaganda)        | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   |    |    |
| Papelera   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   |    |    |
| Software   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   | 2.465   |    |    |
| Comunicaciones                                     | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   |    |    |
| Mob.   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   | 1.481   |    |    |
| Inversión: actualización de las instalaciones      | 7.800   | 7.800   | 7.800   | 7.800   | 7.800   | 7.800   | 7.800   | 7.800   | 7.800   | 7.800   |    |    |
| Copias   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Material de oficina                                | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Formación de personal, control de calidad          | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   | 3.086   |    |    |
| Otros / Signe                                      | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Gastos comerciales (publicidad, propaganda)        | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   | 1.851   |    |    |
| Financieros, bancarios y similares                 | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   | 5.171   |    |    |
| Ingresos   | 6.420   | 6.420   | 6.420   | 6.420   | 6.420   | 6.420   | 6.420   | 6.420   | 6.420   | 6.420   |    |    |
| Todos gastos                                       | 402.648 | 408.997 | 421.777 | 435.576 | 444.130 | 452.854 | 461.754 | 469.830 | 478.534 | 486.534 |    |    |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>                    | 413.337 | 466.057 | 477.612 | 484.628 | 493.613 | 498.503 | 503.619 | 509.251 | 515.519 | 522.241 |    |    |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                | 413.337 | 466.057 | 477.612 | 484.628 | 493.613 | 498.503 | 503.619 | 509.251 | 515.519 | 522.241 |    |    |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                | 413.337 | 466.057 | 477.612 | 484.628 | 493.613 | 498.503 | 503.619 | 509.251 | 515.519 | 522.241 |    |    |
| <b>BENEFICIO NETO</b>                              | 4.263   | 40.319  | 41.178  | 46.158  | 55.077  | 63.217  | 70.956  | 78.926  | 86.481  | 93.697  |    |    |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>                    | 413.337 | 466.057 | 477.612 | 484.628 | 493.613 | 498.503 | 503.619 | 509.251 | 515.519 | 522.241 |    |    |
| <b>CANON/SUBVENCIÓN</b>                            | 25.428  | 15.079  | 16.924  | 19.106  | 21.525  | 24.182  | 26.969  | 29.884  | 32.911  | 36.051  |    |    |
| Canon fip anual                                    | 3.508   | 3.679   | 3.792   | 3.906   | 4.020   | 4.134   | 4.248   | 4.362   | 4.476   | 4.590   |    |    |



Estudio de Viabilidad.  
Complejo Deportivo Es Pinaró. Son Servera.

|  | 18      | 19      | 20      | 21      | 22      | 23      | 24      | 25      | 26      | 27        | 28        | 29        | 30        | 31        |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>GASTOS DE PERSONAL DE LA INSTALACION</b>        | 408.256 | 461.033 | 507.543 | 554.053 | 600.563 | 647.073 | 693.583 | 740.093 | 786.603 | 833.113   | 879.623   | 926.133   | 972.643   | 1.019.153 |
| Salarios   | 313.824 | 350.304 | 386.784 | 423.264 | 459.744 | 496.224 | 532.704 | 569.184 | 605.664 | 642.144   | 678.624   | 715.104   | 751.584   | 788.064   |
| Seg. Social  | 95.245  | 110.729 | 122.759 | 134.793 | 146.827 | 158.861 | 170.895 | 182.929 | 194.963 | 206.997   | 219.031   | 231.065   | 243.099   | 255.133   |
| Otros bases por I.L.T. vacaciones, etc.            | 19.187  | 21.999  | 23.999  | 25.999  | 27.999  | 29.999  | 31.999  | 33.999  | 35.999  | 37.999    | 39.999    | 41.999    | 43.999    | 45.999    |
| <b>GASTOS OPERATIVOS</b>                           | 42.936  | 49.136  | 55.336  | 61.536  | 67.736  | 73.936  | 80.136  | 86.336  | 92.536  | 98.736    | 104.936   | 111.136   | 117.336   | 123.536   |
| Agua   | 0       | 0       | 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         | 0         | 0         |
| Gas  | 0       | 0       | 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         | 0         | 0         |
| Asesoría fiscal, contable y labora                 | 7.897   | 8.547   | 9.197   | 9.847   | 10.497  | 11.147  | 11.797  | 12.447  | 13.097  | 13.747    | 14.397    | 15.047    | 15.697    | 16.347    |
| Seguros  | 2.326   | 2.626   | 2.926   | 3.226   | 3.526   | 3.826   | 4.126   | 4.426   | 4.726   | 5.026     | 5.326     | 5.626     | 5.926     | 6.226     |
| Limpieza   | 3.131   | 3.531   | 3.931   | 4.331   | 4.731   | 5.131   | 5.531   | 5.931   | 6.331   | 6.731     | 7.131     | 7.531     | 7.931     | 8.331     |
| Mantenimiento 1 Ascensor, luz, gas                 | 1.878   | 2.078   | 2.278   | 2.478   | 2.678   | 2.878   | 3.078   | 3.278   | 3.478   | 3.678     | 3.878     | 4.078     | 4.278     | 4.478     |
| Mantenimiento 2 General                            | 1.365   | 1.565   | 1.765   | 1.965   | 2.165   | 2.365   | 2.565   | 2.765   | 2.965   | 3.165     | 3.365     | 3.565     | 3.765     | 3.965     |
| Mantenimiento 3 control de plagas y desinfección   | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Mantenimiento 4 sistemas contra incendios          | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Mantenimiento 5 unidades hijas                     | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Mantenimiento 6 (refrigeración, calefacción, etc.) | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Almuerzo   | 753     | 813     | 873     | 933     | 993     | 1.053   | 1.113   | 1.173   | 1.233   | 1.293     | 1.353     | 1.413     | 1.473     | 1.533     |
| Comidas Mensaje                                    | 3.131   | 3.531   | 3.931   | 4.331   | 4.731   | 5.131   | 5.531   | 5.931   | 6.331   | 6.731     | 7.131     | 7.531     | 7.931     | 8.331     |
| Reparación y conservación, productos limpieza      | 4.596   | 5.096   | 5.596   | 6.096   | 6.596   | 7.096   | 7.596   | 8.096   | 8.596   | 9.096     | 9.596     | 10.096    | 10.596    | 11.096    |
| Transportes  | 1.872   | 2.072   | 2.272   | 2.472   | 2.672   | 2.872   | 3.072   | 3.272   | 3.472   | 3.672     | 3.872     | 4.072     | 4.272     | 4.472     |
| Vestuario  | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Gastos comerciales (publicidad, propaganda)        | 3.131   | 3.531   | 3.931   | 4.331   | 4.731   | 5.131   | 5.531   | 5.931   | 6.331   | 6.731     | 7.131     | 7.531     | 7.931     | 8.331     |
| Popelina   | 1.872   | 2.072   | 2.272   | 2.472   | 2.672   | 2.872   | 3.072   | 3.272   | 3.472   | 3.672     | 3.872     | 4.072     | 4.272     | 4.472     |
| Software   | 1.872   | 2.072   | 2.272   | 2.472   | 2.672   | 2.872   | 3.072   | 3.272   | 3.472   | 3.672     | 3.872     | 4.072     | 4.272     | 4.472     |
| Comunicaciones                                     | 1.872   | 2.072   | 2.272   | 2.472   | 2.672   | 2.872   | 3.072   | 3.272   | 3.472   | 3.672     | 3.872     | 4.072     | 4.272     | 4.472     |
| Uso  | 1.872   | 2.072   | 2.272   | 2.472   | 2.672   | 2.872   | 3.072   | 3.272   | 3.472   | 3.672     | 3.872     | 4.072     | 4.272     | 4.472     |
| Intervención anual en mejora de las instalaciones  | 7.930   | 8.530   | 9.130   | 9.730   | 10.330  | 10.930  | 11.530  | 12.130  | 12.730  | 13.330    | 13.930    | 14.530    | 15.130    | 15.730    |
| Capacitación                                       | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Relación de obra                                   | 3.913   | 4.213   | 4.513   | 4.813   | 5.113   | 5.413   | 5.713   | 6.013   | 6.313   | 6.613     | 6.913     | 7.213     | 7.513     | 7.813     |
| Formación de personal, pontal de calidad           | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Otros / Seg  | 2.348   | 2.548   | 2.748   | 2.948   | 3.148   | 3.348   | 3.548   | 3.748   | 3.948   | 4.148     | 4.348     | 4.548     | 4.748     | 4.948     |
| Gastos comerciales (utilidades, propaganda)        | 7.525   | 8.125   | 8.725   | 9.325   | 9.925   | 10.525  | 11.125  | 11.725  | 12.325  | 12.925    | 13.525    | 14.125    | 14.725    | 15.325    |
| Finanzas, bancos y seguros                         | 7.525   | 8.125   | 8.725   | 9.325   | 9.925   | 10.525  | 11.125  | 11.725  | 12.325  | 12.925    | 13.525    | 14.125    | 14.725    | 15.325    |
| Finanzas   | 7.525   | 8.125   | 8.725   | 9.325   | 9.925   | 10.525  | 11.125  | 11.725  | 12.325  | 12.925    | 13.525    | 14.125    | 14.725    | 15.325    |
| <b>Total gastos</b>                                | 451.192 | 510.169 | 552.879 | 603.589 | 654.299 | 705.009 | 755.719 | 806.429 | 857.139 | 907.849   | 958.559   | 1.009.269 | 1.059.979 | 1.110.689 |
| <b>TOTAL INGRESOS Y APORTACIONES</b>               | 508.562 | 567.539 | 626.516 | 685.493 | 744.470 | 803.447 | 862.424 | 921.401 | 980.378 | 1.039.355 | 1.098.332 | 1.157.309 | 1.216.286 | 1.275.263 |
| <b>RESERVA PARA IMPREVISTOS</b>                    | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016     | 1.016     | 1.016     | 1.016     | 1.016     |
| <b>RESERVA PARA GASTOS</b>                         | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016   | 1.016     | 1.016     | 1.016     | 1.016     | 1.016     |
| <b>RESERVA PARA IMPREVISTOS Y GASTOS</b>           | 2.032   | 2.032   | 2.032   | 2.032   | 2.032   | 2.032   | 2.032   | 2.032   | 2.032   | 2.032     | 2.032     | 2.032     | 2.032     | 2.032     |
| <b>Beneficio neto</b>                              | 56.370  | 157.370 | 273.637 | 382.904 | 492.171 | 601.438 | 710.705 | 819.972 | 929.239 | 1.038.506 | 1.147.773 | 1.257.040 | 1.366.307 | 1.475.574 |
| <b>Canon/Contribución</b>                          | 7.227   | 7.946   | 8.665   | 9.384   | 10.103  | 10.822  | 11.541  | 12.260  | 12.979  | 13.698    | 14.417    | 15.136    | 15.855    | 16.574    |
| <b>Canon fijo anual</b>                            | 7.227   | 7.946   | 8.665   | 9.384   | 10.103  | 10.822  | 11.541  | 12.260  | 12.979  | 13.698    | 14.417    | 15.136    | 15.855    | 16.574    |

|                                 | 18      | 19      | 20      | 21      | 22      | 23      | 24      | 25      | 26      | 27        | 28        | 29        | 30        | 31        |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>TOTAL Ingresos</b>           | 508.562 | 567.539 | 626.516 | 685.493 | 744.470 | 803.447 | 862.424 | 921.401 | 980.378 | 1.039.355 | 1.098.332 | 1.157.309 | 1.216.286 | 1.275.263 |
| <b>TOTAL gastos</b>             | 451.192 | 510.169 | 552.879 | 603.589 | 654.299 | 705.009 | 755.719 | 806.429 | 857.139 | 907.849   | 958.559   | 1.009.269 | 1.059.979 | 1.110.689 |
| <b>BENEFICIO NETO</b>           | 56.370  | 157.370 | 273.637 | 382.904 | 492.171 | 601.438 | 710.705 | 819.972 | 929.239 | 1.038.506 | 1.147.773 | 1.257.040 | 1.366.307 | 1.475.574 |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> | 56.370  | 157.370 | 273.637 | 382.904 | 492.171 | 601.438 | 710.705 | 819.972 | 929.239 | 1.038.506 | 1.147.773 | 1.257.040 | 1.366.307 | 1.475.574 |
| <b>CANON/CONTRIBUCIÓN</b>       | 7.227   | 7.946   | 8.665   | 9.384   | 10.103  | 10.822  | 11.541  | 12.260  | 12.979  | 13.698    | 14.417    | 15.136    | 15.855    | 16.574    |
| Canon fijo anual                | 7.227   | 7.946   | 8.665   | 9.384   | 10.103  | 10.822  | 11.541  | 12.260  | 12.979  | 13.698    | 14.417    | 15.136    | 15.855    | 16.574    |



Ajuntament  
de Son Servera



## **6. CONCLUSIONES**

De la cuenta de resultados, teniendo en cuenta la rentabilidad sobre ventas, la TIR y el Pay-Back, obtendríamos las siguientes conclusiones:

La rentabilidad interna agregada para los accionistas (TIR del capital invertido) del posible concesionario es del 9'60 %,esto da como resultado un canon medio a lo largo de la vida de la concesión de 5.568 euros que se verá incrementado con el correspondiente IPC anual. Si bien durante el primer año existen unas pérdidas en la explotación, en los años posteriores estas se ven compensadas.

Por lo tanto podríamos quedarnos con esta situación, ciertamente de posible de licitación, en circunstancias como las actuales de dificultad de financiación bancaria para las empresas, en las que la rentabilidad a corto plazo se mira con mucho cuidado y, en previsión de fuertes tensiones inflacionistas o de subidas de interés, es necesario considerar fundamentales las premisas correctoras así como también la adecuación previa de la instalación para obtener de tres a cuatro salas más de multiactividad, con el fin de poder ofrecer un amplio catálogo de actividades así como la construcción de dos pistas de Padel.

Siendo así, es posible la modificación a la baja de las cuotas que se proponen inicialmente, a valorar por la mesa de contratación en cada propuesta de las empresas oferentes. Consiguiendo los siguientes objetivos:



Puesta a disposición de los ciudadanos y ciudadanas de Son Servera de una nueva y amplia oferta de actividades deportivas a precios populares.

Renovación y actualización de los equipamientos deportivos para adecuarlos a la normativa sectorial vigente y a los usos, costumbres y gustos de la ciudadanía.

Asegurar la apertura, equipamiento y puesta en servicio de una nueva instalación deportiva con mínima repercusión para el ayuntamiento.

Asegurar la viabilidad de la concesión y por tanto del servicio.

Controlar el buen uso y conservación de una instalación deportiva que empieza a sufrir los deterioros de un deficiente mantenimiento y su no puesta en servicio.

Reactivar y dinamizar la actividad deportiva en el municipio, promocionando la salud a través de la práctica deportiva para todas las edades.

En Son Servera, a Enero de 2013.

