



**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO  
FINANCIERA PARA LA CONCESIÓN DE OBRA  
PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO  
DEPORTIVO DE SAN BARTOLOME**



## ÍNDICE

1. Objeto del documento.....	3
2. De la obra.....	3
2.1 Finalidad y justificación de la obra.....	3
2.2 Características esenciales de la obra.....	4
2.3 Previsiones sobre la demanda de uso.....	9
2.4 Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia.....	12
3. Valoración de la información urbanística.....	13
4. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas.....	15
5. Justificación de la solución elegida.....	15
6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.....	15
7. Coste de la inversión y financiación propuesta.....	15
8. Anejos.....	23



## **1. Objeto del documento**

El objeto de este documento es desarrollar el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato de concesión de obra pública y explotación del Centro Deportivo de Playa Honda ubicado en el Municipio de San Bartolomé, al amparo del artículo 7 de la Ley 30/2007 , de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

De acuerdo con el artículo 112.6 de la LCSP, con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión de la obra pública, el Ayuntamiento de San Bartolomé acordó la realización del presente Estudio de viabilidad Económico Financiera de acuerdo con la naturaleza y finalidad de la obra.

## **2. De la obra**

### **2.1 Finalidad y justificación de la obra**

La sociedad actual demanda de una manera cada vez más creciente la existencia de una oferta suficiente de instalaciones deportivas en las ciudades, toda vez que esta actividad va estrechamente ligada a conceptos tales como calidad de vida o vida saludable.

De esta manera existe una necesidad imperiosa de disponer de mayores y mejores instalaciones deportivas donde practicar un deporte lo que obliga a las instituciones públicas, en concreto a las corporaciones locales, a establecer previsiones anticipadas sobre qué equipamientos deportivos necesita su municipio, dónde ubicarlos, cómo programar su ejecución o qué actuaciones se entienden como prioritarias.

El deporte constituye hoy en día una realidad de primer orden en nuestra sociedad que genera una mejor convivencia, fomenta la calidad de vida y los valores morales. Los poderes públicos en modo alguno deben inhibirse de su obligada intervención en el fomento del deporte aun sin especificar cuanto, de este modo el sujeto activo de esta acción serian todos los poderes públicos sin excepción, y el pasivo, el particular.



La evolución del deporte ha sido espectacular y su evolución práctica ha sido vertiginosa y en esta evolución, no se puede olvidar el papel clave que han desempeñado los Ayuntamientos, con la creación de numerosas e importantes instalaciones deportivas, sin olvidarnos que en la actualidad la mayoría de las infraestructuras deportivas son públicas.

Al mismo tiempo, es sabida la dificultad de las Administraciones Públicas en especial, las Corporaciones Locales a la hora de atender los gastos que acarrearán las políticas públicas, entre ellas, las enfocadas al deporte, de hecho, el deportista necesita unas adecuadas y diversificadas instalaciones deportivas, bien gestionadas y próximas a su barrio o lugar donde precise su práctica, siendo la figura del contrato concesional la que mejor se adecua a estas necesidades sociales.

Por tanto, la finalidad del contrato concesional de construcción y explotación de los Centros deportivos, obedece a la necesidad de dar respuesta a esta creciente demanda de actividades deportivas, así como a su modernización.

Así dicho crecimiento requiere una importante inversión en infraestructuras deportivas, a través de la reforma y construcción de nuevos espacios, ampliación de los existentes y reutilización de otros, para el cambio de uso de disciplina deportiva.

Por otro lado, las instalaciones existentes en la zona de estudio y otras zonas colindantes, no disponen de una homogeneidad suficiente en cuanto a los espacios, de manera que hagan funcional las ofertas de servicios y programas de actividades deportivas.

Las obras se construirán a riesgo y ventura del concesionario, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 199 y 214 de la LCSP por remisión del artículo 225.

## **2.2 Características esenciales de la obra**



Las obras consistirán en la construcción de un Centro Deportivo en una parcela municipal situada en el núcleo poblacional de Playa Honda, entre las calles Cuaderna, Timón, Botalón y Chalana en el Municipio de San Bartolomé.

Se trata de una parcela de forma rectangular que ocupa la totalidad de la manzana, esto es, coronada por calles en sus cuatro lados, que permiten unas mayores posibilidades de estudio, acceso, facilidad en sus acometidas, etc....

La parcela se encuentra en el núcleo poblacional de Playa Honda, entre las calles Cuaderna, Timón, Botalón y Chalana. Tiene una superficie de 5.989,00 m<sup>2</sup>, y dispone de regulación urbanística según las Normas Subsidiarias del municipio de San Bartolomé, la cual se adjunta, con una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La obligatoriedad del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, hace que la mayor parte de la superficie de parcela libre resultante pueda ser destinada a zona de Parking, tan necesaria en éste núcleo, y que formaba parte del programa de necesidades sugerido por el Ayuntamiento.

Al tratarse de una parcela unitaria (manzana), se produce el ensanchamiento de las aceras, hasta una dimensión de 3,00 metros debido a que las actividades a desarrollar son estrictamente públicas y pueden conseguir una simultaneidad de personas a lo largo de ellas. Y al mismo tiempo permitiendo dotar a la parcela de un cinturón verde que corona la misma.

Los vientos predominantes se producen en la intersección de las calles Timón y Botalón. Y la orientación Norte casi coincide con la dirección de la calle Botalón.

Dos son los elementos a zonificar en la parcela:

- Zona Cubierta o del Centro Deportivo.
- Zona Descubierta



Todo esto hace que el paquete edificatorio más importante se situé en el norte de la parcela, localizando la entrada principal del Centro Deportivo en el lado protegido de los vientos predominantes.

La zona edificada (Centro Deportivo), ha de poseer su acceso por la calle cuaderna.

### **ZONA DE CENTRO DEPORTIVO**

El acceso al Centro se realiza desde la calle Cuaderna, protegida de los vientos predominantes. Se desarrolla todo el conjunto edificatorio en tres paquetes longitudinales:

El de las Salas que ventilan e iluminan al norte, haciendo frente a la calle, conformando la edificación y constituyen la zona seca. La zona húmeda, donde se sitúan los Vasos y la zona intermedia (zona seca-húmeda) que conecta los otros dos, donde se sitúan los Vestuarios y un patio que permite la ventilación e iluminación transversal de la zona húmeda (vasos), así como, el poder impartir clases de gimnasia al aire libre, pavimentándolo previamente.

Estos tres desarrollos edificatorios se articulan en la Zona de Administración, entrada al Centro Deportivo y zona de control al mismo. El espacio de control, se ubica justo inmediatamente a la entrada, en él se situarán los cuadros eléctricos, y desde él, a través de un paramento acristalado se controlan los Vasos.

#### **La Zona de Administración dispone de:**

- Sala de control
- Sala de espera.
- Sala de recepción, administración, archivo.
- Despacho de Dirección.
- Aseo personal.
- Aseo adaptado para visitantes.
- Cafetería



Los espacios se van sucediendo en función de su privacidad, situando el último el despacho de dirección.

**La zona de las salas contiene:**

- Sala poliuso I.
- Sala poliuso II.
- Sala musculación.

Entre ellas se sitúan los espacios para almacenaje y aseos adaptados de apoyo a las mismas y el almacén de útiles de limpieza.

Estas salas están totalmente acristaladas al espacio de circulación. Ventilándose e iluminándose hacia el exterior (calle Timón). Se disponen de dos pequeños patios en la zona de circulación, que permiten la ventilación de dicha zona circulatoria y favorece la transversal de las salas.

**La zona de los Vasos dispone de:**

- Vaso de piscina polivalente.
- Vaso de piscina lúdica.
- Sala de máquinas.

Los vasos mantienen a sus alrededores y entre ellos las distancias mínimas establecidas. En torno a ellas han de situarse los espacios necesarios para el establecimiento de las salas de máquinas necesarias para dicha instalación.

El vaso de piscina tiene una profundidad aproximada y constante de 1,30 metros en todo su desarrollo y cuatro calles de 2,00 metros cada una así como, 0,50 metros, en cada lateral de la piscina, por lo que las medidas totales del vaso serán de 9,00 x 25,00 metros.



El vaso de hidroterapia tiene una profundidad constante de 0,80 metros y un mínimo de 90 m2.

Se trata por lo tanto de un proyecto de obra completa, es decir, susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones que posteriormente puedan ser objeto y comprenderán todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra y su posterior explotación.

Atendiendo a su finalidad, la obra pública podrá incluir, además de las superficies para las actividades deportivas, otras zonas para la ejecución de actividades complementarias y comerciales que son convenientes por la utilidad que prestan a los usuarios de las obras y que sean susceptibles de un aprovechamiento económico diferenciado, que se implantarán de acuerdo con lo que determine el planeamiento urbanístico que resulte de aplicación una vez tramitada la correspondiente modificación y los contenidos de los pliegos particulares que rijan la concesión.

Estos espacios quedarán sujetos al principio de unidad de gestión y control del Ayuntamiento de San Bartolomé y serán explotados conjuntamente con la obra por el concesionario directamente o a través de terceros en los términos establecidos en el oportuno pliego de la concesión (Art. 231 de la LCSP).

➤ Para la explotación, se considerarán los siguientes aspectos:

a) Disciplinas deportivas

- Natación
- Gimnasia preparto
- Aquaerobic
- Mantenimiento
- Musculación
- Salas Polivalentes
- Clases de Baile



- Pilates
  - Padel
- b) Ludoteca
  - c) Venta material deportivo
  - d) Bar cafetería
  - e) Spa y masajes

### 2.3 Previsiones sobre la demanda de uso

Durante las dos últimas décadas el deporte ha adquirido una importancia creciente en Canarias, tanto en su faceta profesional y de espectáculo como en la práctica individual y colectiva. El porcentaje de canarios que practican algún deporte ha evolucionado significativamente, siendo el fútbol, la natación y el ciclismo los deportes más practicados. Las instalaciones públicas y el entorno natural son los lugares más habituales para la práctica deportiva.

Considerando el deporte en todas sus formas, es decir, como juego, espectáculo, ejercicio físico y diversión, e independientemente de que se practique o no, la evolución del interés por el deporte en Canarias ha sido muy favorable.

El término generales, los Canarios han mejorado la imagen que tienen del deporte en Canarias, que es visto cada vez más como un fenómeno social que ha alcanzado niveles europeos. Esta percepción viene acompañada de otras que son un tanto tópicas y faltas de evidencia empírica, como la que descansa en la opinión de que en España hay más gente que asiste a espectáculos deportivos que la que hace deporte.

El conjunto de respuesta sobre el grado de acuerdo y desacuerdo con algunas opiniones sobre el deporte en España, muestran una clara percepción de que en los últimos años se ha mejorado notablemente, negándose por una amplia mayoría que la práctica de deporte en España sea un lujo. Por el contrario, la mayoría de la población considera que todo aquel



que quiere hacer deporte, puede hacerlo bien sea en lugares públicos o en contacto con la naturaleza.

En este marco de elevado interés de los canarios por el deporte, que parece ya estabilizado en los últimos años, continúa creciendo la práctica deportiva de la población.

Antes los motivos principales que llevan a la práctica deportiva, se encuentran la diversión, el placer por la práctica en sí misma, mantener o mejorar la salud y encontrarse con amigos.

La forma de hacer deporte no ha variado apenas en estos últimos años, siendo mayoritariamente los que hacen deporte por su cuenta, el 69 por 100, y minoritarios, el 22 por 100, los que lo hacen como actividad de un club, asociación o federación. Estos resultados confirman una vez más la débil tendencia asociativa de los españoles.

El fútbol, en sus distintas modalidades de campo abierto y en sala, continúa siendo el deporte más practicado por los españoles, seguido de la natación.

El nivel de equipamiento deportivo de los hogares españoles ha mejorado significativamente, no obstante continúa creciendo la demanda de estas instalaciones.

Los comportamientos deportivos de la población española tal como se han venido conformando a lo largo de las dos últimas décadas, en un período en el que la globalidad de la sociedad española ha experimentado un conjunto de acelerados procesos de cambio, que la han conducido a dotarse de un sistema democrático y a consolidar unos niveles avanzados de desarrollo socioeconómico, al tiempo que se incorporaba a la Unión Europea. En este proceso de cambio, toda la sociedad se ha vuelto más compleja y lo propio le ha ocurrido al sistema social del deporte, que se ha ido transformando acompasadamente al ritmo que lo hacía el conjunto de la sociedad.

La propia evolución política-social de la sociedad española en estas dos últimas décadas ha contribuido a consolidar un modelo de estado de Bienestar Social, que también



ha afectado notablemente al sistema deportivo. La municipalización del deporte y el desarrollo concomitante de equipamientos e instalaciones deportivas, sobre todo de carácter público, ha permitido mejorar la expansión cualitativa y cuantitativa de los hábitos deportivos de los españoles.

En conclusión, este continuo crecimiento de demanda de instalaciones deportivas obliga al Ayuntamiento a esforzarse para dar respuesta a esta demanda acudiendo para ello a la interesante modalidad concesional regulada en la Ley de Contratos del Sector Público.

De esta manera en el presente estudio de viabilidad económico financiero se plantea la construcción de una instalación deportiva que permita dar respuesta a las necesidades de la población de San Bartolomé, teniendo como uno de los principales objetivos, integrar en ellas el deporte y el ocio familiar.

La distribución zonal de San Bartolomé, así como la población de localidades cercanas (Tías, Arrecife y Teguisse), según datos el Centro de Datos del Cabildo de Lanzarote en el año 2.007, es la siguiente:

▣ **Población total según municipio (2007)**

<b>MUNICIPIO</b>	<b>Población de derecho</b>	<b>Promedio de turistas</b>	<b>POBLACIÓN TOTAL</b>	<b>%</b>
<b>Arrecife</b>	56.834	1.245	58.079	32,2
<b>Haría</b>	5.049	293	5.342	3,0
<b>San Bartolomé</b>	18.050	77	18.127	10,0
<b>Teguisse</b>	17.688	11.292	28.980	16,1
<b>Tías</b>	18.263	21.023	39.286	21,8
<b>Tinajo</b>	5.588	716	6.304	3,5
<b>Yaiza</b>	10.894	13.366	24.260	13,4
<b>LANZAROTE</b>	<b>132.366</b>	<b>48.013</b>	<b>180.379</b>	<b>100,0</b>

FUENTE: INE, Oficina de Ordenación Turística y ASOLAN.

ELABORACIÓN: Centro de Datos. Cabildo de Lanzarote.



Teniendo en cuenta que las hipótesis de partida en el estudio económico se basan en que las instalaciones cuando estén totalmente construidas se podrán utilizar por 1.947 personas anuales y que el incremento de personas sobre esta cifra anualmente es un 2% acumulativo anual, se estiman razonables estas hipótesis teniendo en cuenta las cifras de la población de San Bartolomé y su zona de influencia durante todo el año, así como las hipótesis de crecimiento de los planes generales de las respectivas poblaciones. No obstante, se ha estimado una ocupación del 45-60% de dicha población para la utilización de la instalación deportiva.

Este crecimiento considera la población escolar (2.553 alumnos en San Bartolomé), además del área de influencia (Arrecife, Tías y Tegüise), como uno de los potenciales grupos de usuarios.

Los usuarios se dividen en abonados y usuarios esporádicos o de cursos, torneos, etc. En este sentido, se estima una ocupación media por parte de los abonados, del 45 % al 60 %, entendiéndose por abonados, a los usuarios que habiendo formalizado su contrato (inscripción) haya sido admitida y esté en posesión del CARNÉ DEPORTIVO, que acredite su condición de abonado/a y se halle al corriente del pago del recibo en curso.

Los no abonados son aquellos usuarios que utilizan las instalaciones para la práctica de alguna de las disciplinas deportivas, de forma puntual, sin asiduidad.

La incidencia del grado de utilización estimado de cada una de las instalaciones, así como los ingresos de explotación se encuentran recogidos en el estudio económico contenido en el apartado 8.1 de este documento.

#### **2.4 Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia**

La creación de la instalación y la implantación de disciplinas deportivas van a permitir un incremento de la actividad deportiva, tanto desde el punto de vista de aprendizaje como de práctica habitual de deportes. Por ello, la incidencia social se puede considerar desde varios puntos de vista:



- Homogeneización de la demanda
- Incremento de la práctica deportiva
- Incremento de las actividades de ocio y familiares
- Incremento de la participación ciudadana en las actividades deportivas que se organicen
- Incremento de las actividades competitivas
- Creación de puestos de trabajo en las distintas instalaciones, incluida la cafetería.
- Atracción de la población de otras localidades
- Mejor organización de la oferta deportiva
- Mejora de la calidad del servicio deportivo

Estas mejoras desde el punto de vista social tienen una obvia incidencia económica en San Bartolomé, considerando, en concreto, los puntos de vista:

- Incremento del consumo (dentro de las instalaciones y comercios próximos)
- Ahorro de gastos municipales a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala
- Ahorro energético a través de la instalación de paneles solares para calentamiento de piscinas y agua sanitaria (vestuarios, etc.) o para otros ahorros
- Ahorro de tiempo a los usuarios por la reorganización de la oferta deportiva y de los aspectos administrativos necesarios para la práctica del deporte en las instalaciones.

### **3. Valoración de la información urbanística.**

El uso de equipamiento previsto en las NNSS del Ayuntamiento de San Bartolomé queda enmarcado en:

Art.- 133.5 Equipamiento deportivo.



Comprende los espacios locales o instalaciones destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultural física.

1.- Constituyen sistemas Generales Insulares los reseñados en el artículo 3.2.2.6 del P.I.O.T., están constituidos por:

- a) Estadios.
- b) Ciudad deportiva insular.
- c) Grandes clubes deportivos e instalaciones deportivas específicas o de alta competición.

2.- Constituyen Sistemas Locales los reseñados en el artículo 3.2.2.14. del P.I.O.T., están constituidos por:

- a) Polideportivos municipales.
- b) Pabellón usos municipales.
- c) Gimnasios/squash.
- d) Piscinas.
- e) Pistas.
- f) Campos-terreiros (fútbol, lucha canaria, etc.).
- g) Clubes deportivos y centros de formación deportiva.

En cuanto a las ordenanzas particulares que afectan a la parcela:

#### Capítulo XXIX.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

Art.- 139 PLAYA HONDA.

1.- ZONA 0

Terrenos de carácter institucional ocupados o destinados para uso de equipamientos dotacionales.

- a.- Tipología: la adecuada al uso.
- b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad:

Uso Social/Comercial público: 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Cultural/ Docente: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Zonas Verdes Públicas: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b.2.- Altura máxima: dos plantas ó 7,00 metros. En casos excepcionales y previo acuerdo municipal se podrá llegar a las cuatro plantas.

b.3.- Ocupación: 50 %.

b.4.- Retranqueos: Dos (2) metros.

b.5.- Condiciones de uso: Dotaciones institucionales, excepto viviendas y comercial.



#### **4. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas**

Por lo descrito en el apartado anterior, no es necesario establecer un análisis ambiental.

#### **5. Justificación de la solución elegida.**

La solución elegida obedece a un criterio de optimización de las instalaciones futuras, ampliando las disciplinas deportivas, de acuerdo con la demanda existente de la población de San Bartolomé.

#### **6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra**

La construcción de las nuevas instalaciones no implica ningún riesgo tecnológico u operativo, pues, las instalaciones no necesitan un sistema constructivo complicado y la organización de la obra es sencilla.

Si es necesario prestar especial atención en la construcción (y posterior explotación) de la piscina con la finalidad de mantener en todo momento, las condiciones óptimas para evitar riesgos a los usuarios (bacteriológicos, de materiales, etc.).

Igualmente, es necesario coordinar las actuaciones para permitir la posterior explotación de las instalaciones, pensando en la comodidad al usuario, circulación en zonas cubiertas y descubiertas, etc.

En este sentido, la parte de uso colectivo (gimnasia, mantenimiento, step, etc.) se estructurará atendiendo a las mejores condiciones de utilización, dado que, en definitiva, se trata de un servicio público a los usuarios, siendo las condiciones de calidad, un elemento fundamental para la buena marcha de la explotación.

#### **7. Coste de la inversión y financiación propuesta**



El concesionario deberá confeccionar de acuerdo con su oferta un plan económico que rija la concesión.

De acuerdo con el Artículo 113 de la LCSP, el plan económico de la concesión incluirá, entre los aspectos que le son propios, el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos o indirectos, estimados.

En este apartado, se ha considerado la incidencia en las tarifas, así como en las previsiones de amortización en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas, los rendimientos de la demanda de utilización de la obra y, cuando exista, de los beneficios derivados de la explotación de la zona comercial.

Por otro lado, el Artículo 236 de la LCSP establece:

1. Las obras públicas objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.
2. Cuando existan razones de rentabilidad económica o social, o concurren singulares exigencias derivadas del fin público o interés general de la obra objeto de concesión, la Administración podrá también aportar recursos públicos para su financiación, que adoptará la forma de financiación conjunta de la obra, mediante subvenciones o préstamos reintegrables, con o sin interés, de acuerdo con lo establecido en el artículo 223 y en esta sección, y de conformidad con las previsiones del correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, debiendo respetarse en todo caso el principio de asunción de riesgo por el concesionario.
3. La construcción de la obra pública objeto de concesión podrá asimismo ser financiada con aportaciones de otras Administraciones Públicas distintas a la concedente, en los términos que se contengan en el correspondiente convenio, y con la financiación que pueda provenir de otros organismos nacionales o internacionales. En este caso no existe aportación del Ayuntamiento de San Bartolomé para la construcción del Complejo deportivo.



Por tanto, a continuación se establecen los distintos costes de inversión y financiación propuesta, del siguiente modo:

licencias y permisos	2%
honorarios	6%

<b>OBRA: CENTRO DEPORTIVO PLAYA HONDA</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>1. Movimiento de Tierra</b>	31.580,34 €
<b>2. Saneamiento</b>	10.654,22 €
<b>3. Cimentación</b>	237.411,28 €
<b>4. Estructuras</b>	431.340,74 €
<b>5. Albañilería</b>	108.442,00 €
<b>6. Revestimientos</b>	136.245,16 €
<b>7. Cubiertas</b>	336.386,14 €
<b>8. Solados y Alicatados</b>	187.231,78 €
<b>9. Carpintería</b>	137.728,42 €
<b>10. Electricidad</b>	96.952,34 €
<b>11. Fontanería</b>	383.901,20 €
<b>12. Climatización Piscina</b>	142.167,58 €
<b>12. Pinturas Exteriores</b>	244.888,94 €
<b>13. Control de Calidad y Seguridad y Salud</b>	97.397,20 €
<b>Total P.E.M.</b>	<b>2.582.327,34 €</b>
<b>16% Gastos Generales</b>	413.172,37 €
<b>6% Beneficio Industrial</b>	154.939,64 €
<b>total inversión</b>	<b>3.150.439,35 €</b>
<b>honorarios direcciones facultativas</b>	189.026,36 €
<b>licencias, permisos</b>	63.008,79 €
<b>Gastos consultoria estudio concesion</b>	47.550,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO INVERSIÓN</b>	<b>3.450.024,50 €</b>

El coste de inversión estimado por parte del concesionario asciende a 3.979.114,25 € e incluye todas las actividades preparatorias, constructivas y de asesoramiento de las instalaciones deportivas de tal manera que las obras sean susceptibles de entrega al uso publico, estimándose en consecuencia las cantidades destinadas a equipamientos.



En cuanto a la financiación se propone la siguiente:

**Formula de financiación:**

La anualidad destinada al servicio de la deuda de las obras, para un periodo concesional de 30 años, se estima en unos 353.454,51 €/año, en un período de 30 años con un tipo de interés anual del 8,0%.

**Calculadora de préstamos**

Escriba los valores	
Importe del préstamo	3.979.114,25 €
Interés anual	8,00 %
Período del préstamo en años	30
Número de pagos anuales	1
Fecha inicial del préstamo	01/01/2007
Pagos extra opcionales	

Resumen del préstamo	
Pago programado	353.454,51 €
Número de pagos programados	30
Número real de pagos	30
Total de adelantos	0,00 €
Interés total	6.624.520,93 €

Entidad financiera:

Suma de intereses 4.590.120,56 €

Pago Nº	Fecha del pago	Saldo inicial	Pago programado	Pago extra	Pago total	Capital	Intereses	Saldo final
1	01/01/2008	3.979.114,25 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	35.125,37 €	318.329,14 €	3.943.988,89 €
2	01/01/2009	3.943.988,89 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	37.935,40 €	315.519,11 €	3.906.053,49 €
3	01/01/2010	3.906.053,49 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	40.970,23 €	312.484,28 €	3.865.083,26 €
4	01/01/2011	3.865.083,26 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	44.247,85 €	309.206,66 €	3.820.835,42 €
5	01/01/2012	3.820.835,42 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	47.787,67 €	305.666,83 €	3.773.047,75 €
6	01/01/2013	3.773.047,75 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	51.610,69 €	301.843,82 €	3.721.437,06 €
7	01/01/2014	3.721.437,06 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	55.739,54 €	297.714,96 €	3.665.697,52 €
8	01/01/2015	3.665.697,52 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	60.198,70 €	293.255,80 €	3.605.498,81 €
9	01/01/2016	3.605.498,81 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	65.014,60 €	288.439,91 €	3.540.484,21 €
10	01/01/2017	3.540.484,21 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	70.215,77 €	283.238,74 €	3.470.268,44 €
11	01/01/2018	3.470.268,44 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	75.833,03 €	277.621,48 €	3.394.435,41 €
12	01/01/2019	3.394.435,41 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	81.899,67 €	271.554,83 €	3.312.535,74 €
13	01/01/2020	3.312.535,74 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	88.451,65 €	265.002,86 €	3.224.084,09 €
14	01/01/2021	3.224.084,09 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	95.527,78 €	257.926,73 €	3.128.556,31 €
15	01/01/2022	3.128.556,31 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	103.170,00 €	250.284,51 €	3.025.386,31 €
16	01/01/2023	3.025.386,31 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	111.423,60 €	242.030,91 €	2.913.962,71 €
17	01/01/2024	2.913.962,71 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	120.337,49 €	233.117,02 €	2.793.625,22 €
18	01/01/2025	2.793.625,22 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	129.964,49 €	223.490,02 €	2.663.660,73 €
19	01/01/2026	2.663.660,73 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	140.361,65 €	213.092,86 €	2.523.299,09 €
20	01/01/2027	2.523.299,09 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	151.590,58 €	201.863,93 €	2.371.708,51 €
21	01/01/2028	2.371.708,51 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	163.717,83 €	189.736,68 €	2.207.990,68 €
22	01/01/2029	2.207.990,68 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	176.815,25 €	176.639,25 €	2.031.175,43 €
23	01/01/2030	2.031.175,43 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	190.960,47 €	162.494,03 €	1.840.214,96 €
24	01/01/2031	1.840.214,96 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	206.237,31 €	147.217,20 €	1.633.977,65 €
25	01/01/2032	1.633.977,65 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	222.736,29 €	130.718,21 €	1.411.241,35 €
26	01/01/2033	1.411.241,35 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	240.555,20 €	112.899,31 €	1.170.686,16 €
27	01/01/2034	1.170.686,16 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	259.799,61 €	93.654,89 €	910.886,54 €
28	01/01/2035	910.886,54 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	280.583,58 €	72.870,92 €	630.302,96 €
29	01/01/2036	630.302,96 €	353.454,51 €	- €	353.454,51 €	303.030,27 €	50.424,24 €	327.272,69 €
30	01/01/2037	327.272,69 €	353.454,51 €	- €	327.272,69 €	301.090,88 €	26.181,82 €	- €



**GASTOS:**

Se ha realizado una estimación de costes.

El desglose es el siguiente:

**Gastos de explotación (excluido personal), que corresponden a:**

PLAYA HONDA

imprevistos		2%			
1, MANTENIMIENTO		2, CONSUMOS		3, OTROS GASTOS	
Edificio	3.000,00 €	Agua	20.000,00 €	Servicios externos	12.000,00 €
Vestuarios y gimnasio	1.000,00 €	Energía eléctrica	12.500,00 €	Publicidad	5.000,00 €
Piscina	6.000,00 €	Gas y caldera	12.500,00 €	Seguros	30.000,00 €
Limpieza	6.000,00 €	Teléfono	10.954,00 €	Aprovisionamientos	5.000,00 €
Transporte	3.000,00 €			Gastos financieros	2.000,00 €
Jardinería	6.000,00 €			Seguridad	12.500,00 €
Electricidad	6.000,00 €				
Agua y saneamiento	6.000,00 €				
Maquinaria y herramientas	6.000,00 €				
Medicinas e imagen mobiliario	3.000,00 €				
Calefacción y climatización	7.500,00 €				
Sonido	3.000,00 €				
Informática	5.000,00 €				
Calderas	3.000,00 €				
Mantenimiento general	6.000,00 €				
Paseos y viales	3.000,00 €				
Reparaciones y mejoras	12.000,00 €				
subtotal 1	85.500,00 €	subtotal 2	55.954,00 €	subtotal 3	66.500,00 €
total explotación	207.954,00 €				
imprevistos	4.159,08 €				
<b>TOTAL explotación</b>	<b>212.113,08 €</b>				



El concesionario se hace cargo de la explotación de las instalaciones, con cargo a los ingresos derivados de la utilización del Complejo deportivo por los usuarios, que deberán cubrir los costes de explotación (personal adscrito a la concesión, gastos de mantenimiento, etc.) que se estiman en 212.113,08 € en costes de explotación a precios del año 2008 y a pleno rendimiento de las instalaciones.

En cuanto al capítulo de personal se propone lo siguiente:

<b>PERSONAL PLAYA HONDA</b>				
gerente	1	3.000,00 €	14	42.000,00 €
administración	1	1.500,00 €	14	21.000,00 €
mantenimiento instalaciones	2	1.300,00 €	14	36.400,00 €
monitores piscina	2	1.500,00 €	14	42.000,00 €
socorristas	2	1.500,00 €	14	42.000,00 €
monitores gimnasia	2	1.500,00 €	14	42.000,00 €
monitores	2	1.500,00 €	15	45.000,00 €
médico	0	3.500,00 €	14	- €
Masajista		1.800,00 €	14	- €
limpieza	3	1.000,00 €	14	42.000,00 €
Dependiente/a	2	1.500,00 €	14	42.000,00 €
<b>SUBTOTAL PERSONAL</b>	<b>17</b>			<b>354.400,00 €</b>
Contingencias	3%			8.860,00 €
Seguridad Social				116.952,00 €
Absentismo laboral	3%			8.860,00 €
<b>TOTAL PERSONAL</b>				<b>489.072,00 €</b>

**Canon de utilización de infraestructura:**

El concesionario no deberá abonar un canon por utilización de la infraestructura cedida, al Ayuntamiento dado el programa económico aprobado.



La retribución al concesionario (gastos generales y beneficio empresarial) se estima en un 6% variable que será objeto de licitación a la baja.

## INGRESOS:

### De la utilización de las instalaciones deportivas:

De acuerdo con el Artículo 238 de la LCSP, "El concesionario tendrá derecho a percibir de los usuarios o de la Administración una retribución por la utilización de la obra en la forma prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares y de conformidad con lo establecido en este artículo."

"Las tarifas que abonen los usuarios por la utilización de las obras públicas serán fijadas por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación. Las tarifas tendrán el carácter de máximas y los concesionarios podrán aplicar tarifas inferiores cuando así lo estimen conveniente."

La financiación proviene principalmente del pago de los abonos establecidos en el programa económico, con las estimaciones de este apartado y la distribución tarifaria de acuerdo con el programa económico.

Los ingresos estimados son los siguientes:

<b>PAGOS</b>	
<b>Utilización Instalaciones</b>	828.265,93 €
<b>Ingresos Extra "n" Actividades</b>	8.282,66 €
<b>Ingresos Spa</b>	32.149,76 €
	- €
<b>Otros Ingresos</b>	23.739,18 €
<b>Total INGRESOS</b>	892.437,52 €



---

**Aportaciones dinerarias:**

El Ayuntamiento de San Bartolomé, de acuerdo con el Art. 236, 237 y 239 de la LCSP podrá realizar aportaciones tanto a la obra como a la explotación. Asimismo, podrá aportar una financiación dineraria adicional, que permita establecer el equilibrio económico de la concesión a su inicio. De conformidad con el plan económico financiero, se prevé una subvención durante los primeros 10 años de la explotación por los importes consignados en el programa económico que será objeto de licitación a la baja.

En Lanzarote a 16 de febrero de 2009

Fdo:

Javier Navarro Betancort



## **8. Anejos**

### **8.1 Estudio económico**

### **8.2 Anteproyecto de construcción y explotación del Centro deportivo Municipal de San Bartolomé.**



## 8.1 Estudio económico



**8.2 Anteproyecto de construcción y explotación del CDM**