

COLABORACIÓN PROFESIONAL PARA LA REDACCIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS QUE REGIRÁN EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS EN LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS MUNICIPAL DE LA PISCINA CUBIERTA CLIMATIZADA DE A RAMALLOSA Y DE LAS PISCINAS DE VERANO DE INSUA (LUOU) Y OS TILOS EN EL CONCELLO DE TEO (A CORUÑA)



CONCELLO DE TEO

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA.

En A Coruña a 18 de octubre de 2024

BRULAR GESTIÓN S.L.

ÍNDICE

1. DATOS E HIPÓTESIS DEL PROYECTO PARA LA ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.	4
1.1. ANTECEDENTES.....	4
1.2. HIPÓTESIS MODELO DE EXPLOTACIÓN.	8
2. PLAN DE INVERSIONES Y GASTOS PREVISTOS Y DE SU EVOLUCIÓN DURANTE EL PERIODO DE LA CONCESIÓN.	10
2.1. INVERSIONES EN EQUIPAMIENTO Y MATERIAL.....	10
2.2. INVERSIONES EN OBRAS DE MEJORA DE LAS INSTALACIONES.	13
2.3. PLAN DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN.	14
2.4. PLAN PREVISIONAL DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN.	16
2.4.1. OFERTA DE ACTIVIDADES Y SERVICIOS.	16
2.4.2. GASTOS DE PERSONAL.....	17
2.4.3. RESTO DE GASTOS DE GESTIÓN.	28
2.5. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN PARA LA PRIMERA ANUALIDAD DEL CONTRATO (AÑO 2025).	30
3. PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO, PLAN PREVISIONAL DE VENTAS E INGRESOS, E INCIDENCIA SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.	32
3.1. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO.....	32
3.1.1. USUARIOS EN LA INSTALACIÓN OBJETO DE ESTUDIO.	32
3.1.2. CRECIMIENTO POBLACIONAL.	36
3.1.3. ÍNDICES DE PRÁCTICA DEPORTIVA. ENCUESTA DE HÁBITOS DEPORTIVOS DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA 2022.	40
3.1.4. PREVISIÓN DE USUARIOS.	41
3.1.5. PLAN PREVISIONAL DE VENTAS E INGRESOS.	43
3.1.5.1. TARIFAS	43
3.1.5.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DIRECTA.	47
3.1.5.3. INGRESOS	48
4. INCIDENCIA ECONÓMICA SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN. CASO BASE.....	50
4.1. ANÁLISIS DE RESULTADO DEL CASO BASE.	55

5. PLANTEAMIENTO DE LAS ALTERNATIVA POSIBLES Y VARIACIONES AL CASO	
BASE.....	55
5.1. ALTERNATIVA AL CASO BASE PARA ALCANZAR LA RENTABILIDAD.	55
5.2. VARIACIONES A LA ALTERNATIVA DE RENTABILIDAD PLANTEADA.....	62
5.2.1. HIPÓTESIS OPTIMISTA.....	63
5.2.2. HIPÓTESIS PESIMISTA.....	65
6. CONCLUSIONES	67
<u>NOTA FINAL</u>	69

Introducción

Se somete a nuestra consideración la viabilidad económico financiera de explotación de los servicios de las Instalaciones de la Piscina Cubierta Climatizada municipal y piscinas descubiertas de verano del Ayuntamiento de Teo situado en la Provincia de A Coruña (Galicia).

La ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en su subsección 1ª “Actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios”, artículo 285.2. “Pliegos y anteproyecto de obra y explotación” expone:

“En los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto. En los casos en que los contratos de concesión de servicios comprendan la ejecución de obras, la tramitación de aquel irá precedida, además, cuando proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248.1, de la elaboración y aprobación administrativa del Anteproyecto de construcción y explotación de las obras que resulten precisas, con especificación de las prescripciones técnicas relativas a su realización; y, además, de la redacción, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto de las obras”.

El presente documento analiza la viabilidad de la explotación de la instalación objeto de estudio en régimen de concesión considerando las inversiones que resulten necesarias para su actualización en relación a posibles reformas y dotación en equipamiento.



1. DATOS E HIPÓTESIS DEL PROYECTO PARA LA ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.

1.1. ANTECEDENTES.

Teo es un municipio español de la Comunidad Autónoma de Galicia, limita con los Ayuntamientos de Brión, Rois, Padrón, Ames, Santiago de Compostela, Vedra, todos ellos pertenecientes a la Provincia de A Coruña y con el Ayuntamiento de A Estrada, perteneciente a la Provincia de Pontevedra.



El Ayuntamiento de Teo se encuentra situado en la comarca de Santiago de Compostela, aproximadamente a 11 km. de la capital gallega, con 80,00 km² distribuidos entre las siguientes 13 parroquias:

- Baamonde (Santa María)
- Cacheiras (San Simón de Ons)
- Calo (San Juan)
- Lampai
- Lucí (Santa María)
- Luou (Santa María)
- Os Tilos (San Francisco de Asís)
- Oza (Santa Eulalia)
- Rarís (San Miguel)
- Recesende (San Juan)
- Reyes
- Teo (Santa María)
- Vilarinho (Santo Tomas)

En cuanto a sus comunicaciones, el Ayuntamiento de Teo está atravesado por la Autopista Central de Galicia (AP-53), por la Autopista del Atlántico (AP-9) y por la carretera nacional N-550, entre los puntos kilométricos K69 y K73, además de por

la autovía autonómica AG-59 (Santiago-A Ramallosa), por la carretera provincial AC-841, que conecta con el Ayuntamiento de A Estrada, y por carreteras locales que permiten la comunicación entre las parroquias del municipio.

Según datos publicados por la Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda, la renta bruta media en el municipio de Teo se situó en el año 2021 (de acuerdo a los últimos datos publicados en la sede de la agencia tributaria) en 30.367,00 euros anuales situando la renta disponible media en 24.304,00 euros anuales, estas cifras posicionan al municipio en el puesto número 7º a nivel autonómico y 353 a nivel nacional.

Este nivel de renta posiciona al municipio de Teo, dentro de su comarca, tan solo por debajo del Ayuntamiento de Santiago de Compostela (31.066,00 euros Renta bruta y 24.799 euros Renta disponible) y por encima de municipios cercanos como Ames (27.853,00 euros Renta bruta y 22.498,00 euros Renta disponible) o Brión (26.724,00 euros Renta bruta y 21.758,00 euros Renta disponible), y en cuanto a dentro de la propia comunidad, se encuentra por debajo de Oleiros (39.041,00 euros Renta bruta y 29.969,00 euros Renta disponible) que se corresponde con el municipio con mayor renta de la CC.AA. de Galicia ocupando el puesto 63 del ranking nacional.

Lo expuesto se extrae de la información recogida a modo resumen en la tabla siguiente:

PROVINCIA	MUNICIPIO >1000habit	Nº HABITANTES	POSIC. NACIONAL	POSIC. AUTONÓMICO	RENTA BRUTA	RENTA DISPONIBLE
Madrid	Pozuelo de Alarcón-28115	87.728	1	1	80.244,00 €	57.977,00 €
Coruña, A	Oleiros-15058	37.271	63	1	39.041,00 €	29.969,00 €
Coruña, A	Bergondo-15008	6.892	68	2	37.915,00 €	30.038,00 €
Pontevedra	Nigrán-36035	18.054	241	3	32.009,00 €	25.636,00 €
Coruña, A	Pontes de García R, As-15070	9.974	270	4	31.495,00 €	25.435,00 €
Coruña, A	Coruña, A-15030	244.700	276	5	31.391,00 €	25.110,00 €
Coruña, A	Santiago de Compostela-15078	98.179	294	6	31.066,00 €	24.799,00 €
Coruña, A	Teo-15082	18.918	353	7	30.367,00 €	24.304,00 €
Coruña, A	Somozas, As-15081	1.073	370	8	30.116,00 €	25.895,00 €
Pontevedra	Pontevedra-36038	82.828	586	12	28.032,00 €	22.808,00 €
Coruña, A	Ames-15002	32.095	608	14	27.853,00 €	22.498,00 €
Coruña, A	Brión-15013	8.069	782	25	26.724,00 €	21.758,00 €
Coruña, A	Vedra-15089	5.005	1095	45	24.541,00 €	20.222,00 €
Coruña, A	Arteixo-15005	33.076	1171	49	24.088,00 €	19.939,00 €
Coruña, A	Padrón-15065	8.349	1193	51	23.962,00 €	19.915,00 €
Pontevedra	Moaña-36029	19.474	1233	56	23.754,00 €	19.791,00 €
Coruña, A	Boqueixón-15012	4.188	1255	59	23.629,00 €	19.737,00 €
Lugo	Monforte de Lemos-27031	18.081	1322	68	23.297,00 €	19.520,00 €
Pontevedra	Estrada, A-36017	20.106	1680	102	21.460,00 €	18.196,00 €
Coruña, A	Rois-15074	4.445	1877	131	20.647,00 €	17.661,00 €
Lugo	Cervantes-27012	1.250	2846	276	15.310,00 €	13.683,00 €
Badajoz	Higuera de Vargas-06066	1.934	2908	170	12.737,00 €	11.850,00 €

Fuente: Agencia Tributaria. Estadística de los declarantes de IRPF por municipios. Año 2021.

Posicionamiento de los municipios mayores de 1.000 habitantes por Renta Media Bruta y Disponible Año 2021.

Podría decirse que en cuanto a nivel de renta bruta media se refiere, el término municipal de Teo tiene las siguientes características:

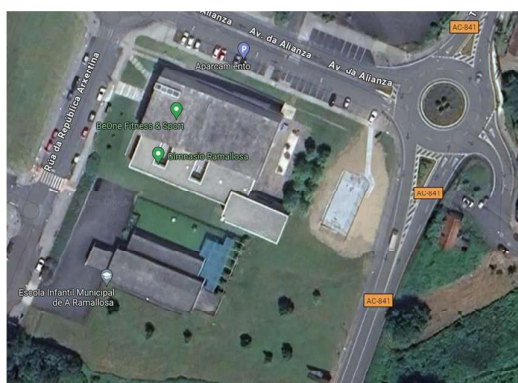
- ✓ Ocupa el puesto número 7 a nivel Autonómico y el 353 a nivel Nacional.
- ✓ Es un 22,22% inferior a la renta bruta media del Ayuntamiento mejor posicionado de la CC.AA. de Galicia (Oleiros) y un 62,16% inferior a la renta bruta media del Ayuntamiento mejor posicionado de España (Pozuelo de Alarcón)
- ✓ Es un 18,10% superior a la renta bruta media de la CC.AA de Galicia y un 4,66% superior a la renta bruta media del país.
- ✓ Es superior a la renta bruta media de los términos provincial de la CC.AA de Galicia.

PROVINCIA	MUNICIPIO >1000habit	NÚMERO HABITANTES	RENTA BRUTA	RENTA DISPONIBLE
Coruña, A	Teo-15082	18.918	30.367,00 €	24.304,00 €
Coruña, A	Subtotal Provincia	1.119.180	27.196,00 €	22.217,00 €
Lugo	Subtotal Provincia	323.989	23.274,00 €	19.456,00 €
Ourense	Subtotal Provincia	304.280	23.373,00 €	19.645,00 €
Pontevedra	Subtotal Provincia	943.015	25.462,00 €	21.060,00 €
Subtotal CCAA	Subtotal CCAA	2.690.464	25.713,00 €	21.208,00 €
Subtotal España	Subtotal España	44.605.203	29.014,00 €	23.546,00 €

Fuente: Agencia Tributaria. Estadística de los declarantes de IRPF por municipios. Año 2021

El Ayuntamiento de Teo es propietario y titular del servicio que se presta en las instalaciones deportivas de la Piscina Municipal Climatizada y piscinas descubiertas que cuentan con las siguientes características

- Piscina Municipal Climatizada de A Ramallosa: la instalación se encuentra ubicada en la calle Avenida República Arxentina, 23 (A Ramallosa)



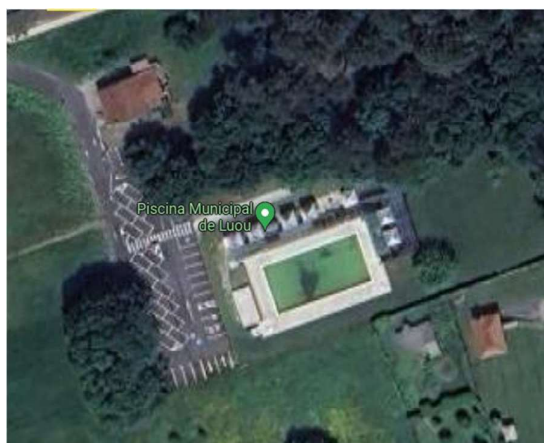
Vista aérea de la Piscina Municipal Climatizada A Ramallosa

Se trata de un espacio municipal que cuenta con los siguientes espacios para la práctica deportiva de sus usuarios/as:

- Piscina cubierta con lámina de agua de 25 m x 12,5 m.
- Sala de fitness.

- Sala de ciclo indoor.
- Sala de cuerpo-mente.
- Sala de tonificación y actividades coreografiadas.
- Zona de entrenamiento funcional.
- Pista de pádel descubierta.
- Pista de pádel cubierta.
- Vestuarios y zonas comunes.

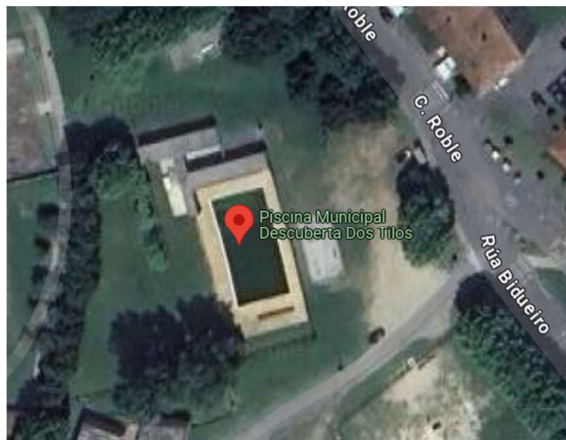
- Piscina Municipal Descubierta de Luou: la instalación se encuentra ubicada en la DP-6502, 5.



Vista aérea de la Piscina Municipal descubierta de Luou

Se trata de un espacio municipal que cuenta con la siguiente distribución por espacios.

- Piscina olímpica de 25m x 12,50m.
 - Solarium.
 - Zona ajardinada.
 - Vestuarios y duchas.
- Piscina Municipal descubierta de Os Tilos: la instalación se encuentra ubicada en la parroquia de Os Tilos y su acceso se realiza desde la Rúa Bidueiro.



Vista aérea de la Piscina Municipal descubierta de Os Tilos

Se trata de un espacio municipal que cuenta con la siguiente distribución por espacios.

- Piscina olímpica de 25m x 12,50m.
- Solarium.
- Zona ajardinada.
- Vestuarios y duchas.

1.2. HIPÓTESIS MODELO DE EXPLOTACIÓN.

La apertura al público de la piscina municipal de Teo se produjo hace ya más de 10 años, coincidiendo su inauguración con el año 2.013, y desde entonces el servicio se ha prestado bajo un contrato de concesión administrativa siendo la concesionaria desde entonces la entidad Aquafit Gestión S.L. (habiendo sido adquirida por la entidad Servicio, Cultura, Deporte y Recreación, S.L. que opera bajo el nombre comercial BeOne) al resultar adjudicataria en la licitación del contrato.

El contrato administrativo se formuló bajo el título de Gestión del Servicio de Piscinas Municipales del Concello de Teo y cuyo objeto consiste en la concesión por la que la empresa gestiona el servicio a su propio riesgo y ventura, encargándose de la explotación, administración y mantenimiento de la piscina municipal cubierta, sita en la Ramallosa, así como de las piscinas descubiertas de Luou y Os Tilos.

El contrato se formalizó con fecha 2 de abril de 2013, con una duración inicial de 8 años, a contar desde la fecha de inicio de las prestaciones, contemplándose así mismo una prórroga de 4 años una vez concluido el plazo inicial, contemplándose por lo tanto un total de 12 años desde la firma del contrato con las siguientes periodicidades.

PERIODO	DESDE	HASTA
Periodo inicial	20/04/2013	19/04/2021
1º Prórroga	20/04/2021	19/04/2022
2º Prórroga	20/04/2022	19/04/2023
3º Prórroga	20/04/2023	19/04/2024
4º Prórroga	20/04/2024	19/04/2025

La retribución al concesionario se produce a lo largo de la duración del contrato, por un lado, mediante la recaudación por este de las tarifas abonadas por los usuario/as correspondientes a la prestación de los servicios y actividades que desarrollen en las instalaciones objeto del contrato, y por otro lado mediante el cobro de una subvención anual de acuerdo a la oferta realizada por la entidad en la licitación (31.075,00 euros anuales).

El modelo de gestión de los servicios propuestos es el de “tarifa única”, segmentada por tipo de usuarios, en la que está incluido el uso de todas las instalaciones y servicios, y solamente los cursos, el alquiler de pistas deportivas y servicios específicos requieren el pago de cuota adicional.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, artículo 15, define el Contrato de concesión de servicios como: *“Aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho para explotar los servicios objeto del contrato o bien por el dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional”*.

La duración del contrato, prevista en el artículo 29, Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación, *“Deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas, sin perjuicio de las normas especiales aplicables a determinados contratos. Los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado, el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares”*.

“Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital

invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”.

“En cualquier caso, la duración de los contratos de concesión de obras o de concesión de servicios a la que se refiere el segundo párrafo del presente apartado, no podrá exceder, incluyendo las posibles prórrogas, de veinticinco años en los contratos de concesión de servicios que comprendan la explotación de un servicio no relacionado con la prestación de servicios sanitarios”.

2. PLAN DE INVERSIONES Y GASTOS PREVISTOS Y DE SU EVOLUCIÓN DURANTE EL PERIODO DE LA CONCESIÓN.

El objetivo de las actuaciones es mejorar la oferta de las instalaciones mediante la actualización de parte del inmovilizado existente por ello se detallan a continuación las actuaciones que se proponen llevar a cabo.

2.1. INVERSIONES EN EQUIPAMIENTO Y MATERIAL.

De la información que traslada el actual concesionario de la instalación, para el desarrollo de ese informe, en relación a los servicios prestados y el equipamiento técnico disponible en la instalación se observa que la mayoría tiene una antigüedad superior a 7 años por lo que, teniendo en cuenta la duración del nuevo contrato de concesión, se hace necesario realizar una actualización de dicho equipamiento para ofrecer servicios ajustados a las necesidades de la demanda.

Se estiman como necesarias la propuesta siguiente de inversiones iniciales en equipamiento y material para la prestación de los servicios en la instalación de A Ramallosa.

EQUIPAMIENTO FITNESS			
UNIDADES	CARDIOVASCULAR	PRECIO	SUBTOTAL
7,00	Cinta	3.965,10 €	27.755,73 €
8,00	Elíptica	3.651,65 €	29.213,18 €
1,00	Remo	3.651,65 €	3.651,65 €
1,00	Bicicleta Horizontal	1.131,42 €	1.131,42 €
3,00	Bicicleta Spining	1.131,42 €	3.394,25 €
SUBTOTAL CARDIOVASCULAR			65.146,22 €
UNIDADES	PESO GUIADO	PRECIO	SUBTOTAL
1,00	Extensión cuad y femoral sentado	2.984,70 €	2.984,70 €
1,00	Torre poleas 6 salidas	10.618,61 €	10.618,61 €
1,00	Multipress	2.984,70 €	2.984,70 €
1,00	Bíceps/Triceps	2.984,70 €	2.984,70 €
1,00	Abductor/Aductor	2.984,70 €	2.984,70 €
1,00	Dual Action Smindt	5.472,90 €	5.472,90 €
1,00	Back Hyper	983,84 €	983,84 €
1,00	Preacher curl	874,02 €	874,02 €
SUBTOTAL PESO GUIADO			29.888,14 €

UNIDADES	PESO LIBRE	PRECIO	SUBTOTAL
2,00	Banco plano/Inclinado	874,02 €	1.748,03 €
1,00	Banco olímpico plano/inclin/declin	2.188,47 €	2.188,47 €
1,00	Soporte Discos Olímpicos Deportium	329,47 €	329,47 €
1,00	Barra Olímpica 2,20 mts con rodamientos	245,46 €	245,46 €
1,00	Barra Olímpica 1,50 mts con rodamientos	233,93 €	233,93 €
1,00	Barra Z Olímpica con rodamientos	196,04 €	196,04 €
9,00	Disco Olímpico Softee de Uretano de 2,5 kg	19,21 €	172,87 €
9,00	Disco Olímpico Softee de Uretano de 5 kg	38,38 €	345,43 €
9,00	Disco Olímpico Softee de Uretano de 10 kg	76,76 €	690,86 €
7,00	Disco Olímpico Softee de Uretano de 15 kg	115,16 €	806,09 €
5,00	Disco Olímpico Softee de Uretano de 20 kg	153,54 €	767,68 €
5,00	Disco Olímpico Softee de Uretano de 25 kg	191,92 €	959,59 €
1,00	Mancuerno Pro-Sport Softee	542,26 €	542,26 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 2 kg	6,80 €	6,80 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 4 kg	13,66 €	13,66 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 6 kg	20,52 €	20,52 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 8 kg	27,39 €	27,39 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 10 kg	34,25 €	34,25 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 12 kg	41,12 €	41,12 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 14 kg	47,98 €	47,98 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 16 kg	54,84 €	54,84 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 18 kg	61,71 €	61,71 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 20 kg	68,57 €	68,57 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 22 kg	75,44 €	75,44 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 24 kg	82,30 €	82,30 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 26 kg	89,16 €	89,16 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 28 kg	96,03 €	96,03 €
1,00	Mancuerna Pro Sport de 30 kg	102,89 €	102,89 €
1,00	Mancuerno Softee 1-10 kg con mancuernas cromadas	650,71 €	650,71 €
SUBTOTAL PESO LIBRE			10.699,52 €

UNIDADES	EQUIPAMIENTO ACTIVIDADES DIRIGIDAS	PRECIO	SUBTOTAL
18,00	Juegos mancuernas de vinilo de 1kg.	4,54 €	81,75 €
18,00	Juegos mancuernas de vinilo de 2kg.	10,58 €	190,48 €
18,00	Colchoneta 120x60x1	8,17 €	147,03 €
18,00	Fitball 65 cm.	24,02 €	432,43 €
18,00	Kettlebell PVC 4 kg.	5,57 €	100,28 €
18,00	Bandas elásticas densidad media 1,5 m.	2,41 €	43,45 €
18,00	Step profesional 4 pies	47,91 €	862,39 €
1,00	Altavoz inalámbrico y micrófono	343,20 €	343,20 €
SUBTOTAL ACTIVIDADES DIRIGIDAS			2.201,01 €

UNIDADES	EQUIPAMIENTO ACTIVIDADES ACUÁTICAS	PRECIO	SUBTOTAL
27,00	Tablas de natación.	2,69 €	72,59 €
18,00	Fritas 150 cm.	2,28 €	40,98 €
7,00	Tapices 150x100 cm.	32,02 €	224,14 €
18,00	Pares de aletas.	11,43 €	205,71 €
18,00	Pares de manguitos.	13,67 €	246,07 €
18,00	Pull Boy	1,82 €	32,74 €
18,00	Cinturones flotación adulto.	11,95 €	215,19 €
18,00	Cinturones flotación niño.	6,58 €	118,40 €
SUBTOTAL ACTIVIDADES ACUÁTICAS			1.155,83 €

UNIDADES	OTROS GASTOS	PRECIO	SUBTOTAL
1,00	Portes	1.235,52 €	1.235,52 €
1,00	Descarga medios mecánicos	343,20 €	343,20 €
1,00	Instalación y montaje	2.196,48 €	2.196,48 €
1,00	Contenedor residuos	343,20 €	343,20 €
SUBTOTAL OTROS GASTOS			4.118,40 €

UNIDADES	OTROS GASTOS	PRECIO	SUBTOTAL
18,00	BICICLETAS SALA CICLO	1.131,42 €	20.365,49 €
SUBTOTAL SALA CICLO			20.365,49 €

Propuesta de inversiones Iniciales a realizar en equipamiento deportivo

Así mismo, se contempla la actualización del mobiliario y diversos equipos informáticos y aplicaciones de la instalación mediante la inversión de la siguiente propuesta de medios materiales.

UNID.	CARACTERÍSTICAS	€/UND	TOTAL	ESPACIO	PARTIDA
2,00	Bancada triple de sala de espera, asiento sin tapizar y color a determinar por el cliente	250,00 €	500,00 €	VESTIBULO	MOBILIARIO
3,00	Silla tipo confidente sin brazos, en estructura metálica de 4 patas, apilables sin tapizar.	100,00 €	300,00 €	VESTIBULO	MOBILIARIO
1,00	Mesa de trabajo características mínimas: estructura metálica y fabricación en melamina.	150,00 €	150,00 €	DESPACHO	MOBILIARIO
1,00	Estructura fabricada en acero con acabado en blanco o gris claro, mínimo 6 personas.	300,00 €	300,00 €	DESPACHO	MOBILIARIO
6,00	Silla tipo confidente sin brazos, en estructura metálica de 4 patas.	50,00 €	300,00 €	DESPACHO	MOBILIARIO
1,00	Armario de oficina con estanterías, en melamina, puertas con cerradura.	250,00 €	250,00 €	DESPACHO	MOBILIARIO
1,00	Mesa de trabajo características mínimas: estructura metálica y fabricación en melamina.	500,00 €	500,00 €	ADMINISTRACIÓN	MOBILIARIO
1,00	Silla ergonómica de oficina, con mecanismo de basculación con varios puntos de fijación, elevación a gas, brazos regulables y ruedas, base de aluminio pulido. Color a determinar por el cliente	200,00 €	200,00 €	ADMINISTRACIÓN	MOBILIARIO
2,00	Armario de oficina con estanterías, en melamina, puertas con cerradura.	250,00 €	500,00 €	ADMINISTRACIÓN	MOBILIARIO
3,00	Bancada triple de sala de espera, asiento sin tapizar y color a determinar por el cliente	250,00 €	750,00 €	DISTRIBUIDOR	MOBILIARIO
8,00	Bancada triple de sala de espera, asiento sin tapizar y color a determinar por el cliente	500,00 €	4.000,00 €	SALA ACTIVIDADES	MOBILIARIO

4,00	Monitor de 70" que permitan la reproducción de video. Incluido soporte de pared.	1.000,00 €	4.000,00 €	SALA ACTIVIDADES	MOBILIARIO
2,00	Características mínimas: Intel Core i7, Ram 8GB, 512GB SSD, Sistema Operativo Windows 10. Paquete office. Antivirus.	1.200,00 €	2.400,00 €	ADMINISTRACIÓN	EQUIPOS INFORMÁTICOS
2,00	PC All in one o similar. Características mínimas: Intel Core i7, Ram 8GB, 512GB SSD, Sistema Operativo Windows 10. Paquete office. Antivirus.	1.200,00 €	2.400,00 €	ADMINISTRACIÓN	EQUIPOS INFORMÁTICOS
4,00	Ratones, teclados, webcams, altavoces, tabletas para firmas...	150,00 €	600,00 €	ADMINISTRACIÓN	EQUIPOS INFORMÁTICOS
2,00	Monitor para PC, características mínimas: 24", 60 Hz, Full HD IPS. Puertos VGA y HDMI.	150,00 €	300,00 €	ADMINISTRACIÓN	EQUIPOS INFORMÁTICOS
2,00	Tablet, características mínimas: 10", 128 GB, Wi-Fi y Pen que permita escritura y dibujo. Antivirus.	350,00 €	700,00 €	ADMINISTRACIÓN	EQUIPOS INFORMÁTICOS
2,00	Impresora a color.	150,00 €	300,00 €	ADMINISTRACIÓN	EQUIPOS INFORMÁTICOS
1,00	Impresora multifunción (impresión, copia, escaneado, fax y correo electrónico).	150,00 €	150,00 €	ADMINISTRACIÓN	EQUIPOS INFORMÁTICOS

Propuesta de Inversiones Iniciales a realizar en mobiliario y equipos informativos.

2.2. INVERSIONES EN OBRAS DE MEJORA DE LAS INSTALACIONES.

En cuanto a la inversión en obras debe tenerse en cuenta que las instalaciones resultaron adecuadas a las necesidades del mercado en el momento de su inauguración y que diez años después el nacimiento de nuevas tendencias en el sector deportivo hacen necesario la realización de mejoras en las infraestructuras que permitan volver a adecuarla a las demandas de los/as usuarios/as.

Así, diversos estudios y publicaciones corroboran el incremento del uso de las salas de fitness y también que el objetivo principal de asistencia a los centros se encuentra vinculada a la mejora y mantenimiento de la salud. Este incremento de uso incrementa la saturación en las instalaciones lo que se relaciona con el incremento de quejas de espacios disponibles.

Se considera por lo tanto oportuno la realización de obras destinadas a mejorar los espacios de modo que permita tener una zona de trabajo funcional, con equipamiento diferenciador, así como una redistribución de espacios que permita obtener un incremento de espacio de los vestuarios actuales. Se incluye en la inversión la reparación de las deficiencias detectadas en las instalaciones durante el periodo concesional anterior, así como la inclusión de nuevos espacios para albergar servicios que permitan disfrutar a los/as usuarios/as de experiencias relajantes y que incidan en una mejora de su bienestar y salud. Todas estas

mejoras supondrán un plus para las instalaciones, resultando un factor clave y fundamental para el crecimiento del centro.

Se considera por último la reducción del fondo de la piscina por ser éste un factor relevante en los consumos energéticos de las instalaciones lo cual, junto con la colocación de lámparas ultravioletas e instalación de placas fotovoltaicas, permitiría tener un vaso mucho más eficiente y respetuoso con el medio ambiente, consiguiendo reducir los elementos químicos de tratamiento del agua y mejorar por tanto las condiciones medioambientales de las zonas del vaso.

El valor económico de la estas inversiones se correspondería con 1.018.045 euros de acuerdo al siguiente desglose.

PARTIDAS	ACTUACIONES PREVISTAS	INVERSIÓN
OBRA CIVIL	Actuaciones en sala de fitness y en sala de bike y sala multifuncional.	612.500,00 €
	Actuaciones en zona de recepción, acceso y comunicaciones.	
	Construcción de nuevo espacio de vestuarios en planta baja.	
INSTALACIONES TÉCNICAS	Actuaciones destinadas a mejora energética.	218.750,00 €
	Instalación y suministro de nuevas bombas de planta de depuración, planta enfriadora y calefacción.	
	Mejoras en los sistemas de climatización de piscina.	
PRESUPUESTO		831.250,00 €
GGI+BI		157.937,50 €
HONORARIOS TÉCNICOS		28.858,00 €
TOTAL INVERSIÓN		1.018.045,50 €

Inversiones destinadas a obtener una mejora de las instalaciones.

2.3. PLAN DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN.

Se contempla el siguiente cuadro de amortización del inmovilizado para la imputación temporal de las depreciaciones experimentadas por las inversiones realizadas. Se ha mantenido un criterio de amortización lineal entendiendo que la vida útil para el operado económico no superará el número de anualidades de la concesión.

PARTIDAS INVERSIÓN	INVERSIÓN INICIAL	1º REINVERSIÓN	2º REINVERSIÓN	3º REINVERSIÓN	INVERSIÓN TOTAL
OBRA CIVIL	750.138,79 €	-	-	-	750.138,79 €
INSTALACIONES	267.906,71 €	- €	- €	- €	267.906,71 €
EQUIPAMIENTO	133.574,62 €	3.356,84 €	46.371,08 €	24.734,77 €	208.037,31 €
Cardiovascular	65.146,22 €	- €	32.573,11 €	16.286,56 €	114.005,89 €
Peso guiado	29.888,14 €	- €	- €	- €	29.888,14 €
Elementos Varios Peso Libre	10.699,52 €	- €	5.349,76 €	- €	16.049,28 €
Actividades dirigidas en sala	2.201,01 €	2.201,01 €	2.201,01 €	2.201,01 €	8.804,04 €
Actividades acuáticas	1.155,83 €	1.155,83 €	1.155,83 €	1.155,83 €	4.623,32 €
Otros gastos	4.118,40 €	- €	- €	- €	4.118,40 €
Bicicletas Sala Ciclo	20.365,49 €	- €	5.091,37 €	5.091,37 €	30.548,23 €
MOBILIARIO	11.750,00 €	- €	5.875,00 €	- €	17.625,00 €
EQUIPOS INFORMÁTICOS	6.850,00 €	1.712,50 €	1.712,50 €	1.712,50 €	11.987,50 €
APLICACIONES INFORMATICAS	6.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	15.000,00 €
TOTAL INVERSIÓN	1.176.220,12 €	8.069,34 €	56.958,58 €	29.447,27 €	1.270.695,31 €
ANUALIDAD DE EJECUCIÓN	1	6	11	16	

Resumen de inversiones a realizar a lo largo de la duración del contrato.

INVERSIONES	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Obra Civil	750,138,79	750,138,79					-					-					-				
Equipamiento	208,037,31	133,574,62					3,356,84					46,371,08					24,734,77				
Mobiliario	17,625,00	11,750,00					-					5,875,00					-				
Instalaciones técnicas	294,894,21	280,756,71					4,712,50					4,712,50					4,712,50				
Total	1,270,895	1,176,220	0	0	0	0	8,069	0	0	0	0	56,959	0	0	0	0	29,447	0	0	0	0

inversión inicial	INVERSIÓN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Obra Civil	750,138,79	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94
Equipamiento	133,574,62	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73
Mobiliario	11,750,00	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50
Instalaciones técnicas	280,756,71	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84
Total	1,176,220	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811

1º reinversión	INVERSIÓN						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Obra Civil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamiento	3,356,84	-	-	-	-	-	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79	223,79
Mobiliario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalaciones técnicas	4,712,50	-	-	-	-	-	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17	314,17
Total	8,069	0	0	0	0	0	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538

2º reinversión	INVERSIÓN											1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Obra Civil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamiento	46,371,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,637,11	4,637,11	4,637,11	4,637,11	4,637,11	4,637,11	4,637,11	4,637,11	4,637,11	4,637,11
Mobiliario	5,875,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50
Instalaciones técnicas	4,712,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	471,25	471,25	471,25	471,25	471,25	471,25	471,25	471,25	471,25	471,25
Total	56,959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696

3º reinversión	INVERSIÓN																1	2	3	4	5
Obra Civil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamiento	24,734,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,946,95	4,946,95	4,946,95	4,946,95	4,946,95
Mobiliario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalaciones técnicas	4,712,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	942,50	942,50	942,50	942,50	942,50
Total	29,447	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,889	5,889	5,889	5,889	5,889

AMORTIZACIÓN	INVERSIÓN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Obra Civil	750,138,79	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94	37,506,94
Equipamiento	208,037,31	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,678,73	6,902,52	6,902,52	6,902,52	6,902,52	6,902,52	11,539,63	11,539,63	11,539,63	11,539,63	11,539,63	16,486,58	16,486,58	16,486,58	16,486,58	16,486,58
Mobiliario	17,625,00	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	587,50	1,175,00	1,175,00	1,175,00	1,175,00	1,175,00	1,175,00	1,175,00	1,175,00	1,175,00
Instalaciones técnicas	294,894,21	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,037,84	14,352,00	14,352,00	14,352,00	14,352,00	14,352,00	14,823,25	14,823,25	14,823,25	14,823,25	14,823,25	15,765,75	15,765,75	15,765,75	15,765,75	15,765,75
Total	1,270,895	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	59,349	59,349	59,349	59,349	59,349	65,045	65,045	65,045	65,045	65,045	70,934	70,934	70,934	70,934	70,934

Tablas de amortización del Inmovilizado

2.4. PLAN PREVISIONAL DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

2.4.1. OFERTA DE ACTIVIDADES Y SERVICIOS.

El programa de actividades y servicios en la Piscina Climatiza del Ayuntamiento de Teo está diseñado para facilitar la práctica deportiva a todos/as los/as ciudadanos/as del municipio que requieran servicios tanto de entrenamiento deportivo, como de salud, con un programa completo, ágil, de calidad y adaptado a todas las necesidades y colectivos de la población (niños, jóvenes, adultos, mayores, personas con discapacidad, colectivos especiales, deportistas de cualquier disciplina deportiva, etc.).

La propuesta deberá encontrarse enfocada a conseguir un modelo moderno y eficaz, apostando por la calidad de los recursos materiales y humanos, con el fin de ofrecer a las personas usuarias un servicio óptimo, personal, y tratar de generar una experiencia a través de la práctica de la actividad física.

La oferta de actividades y servicios de una instalación deportiva debe plantearse de una manera variada para cubrir la mayor demanda de deporte, ocio y salud de todos los colectivos sociales y teniendo en cuenta las conclusiones que se extraen de la Encuesta de hábitos deportivos en España 2022, publicada por el Ministerio de Cultura y Deporte del Gobierno de España. (15 de Diciembre 2022).

Por lo tanto, la oferta deberá ser plural y accesible a todos los/as ciudadanos/as independientemente de su franja de edad.

Las instalaciones objeto del presente estudio de viabilidad disponen en la actualidad de los siguientes horarios de apertura según la temporada.

TEMPORADA	A RAMALLOSA			OS TILOS Y LUOU		
	DESDE	HASTA	DÍAS	DESDE	HASTA	DÍAS
INVIERNO	01/01/2024	30/06/2024	182,00	-	-	-
VERANO	01/07/2024	31/08/2024	62,00	15/06/2024	15/09/2024	93,00
INVIERNO	01/09/2024	31/12/2024	122,00	-	-	-
DÍAS TOTALES APERTURA			366,00			93,00

En cuanto a los horarios de apertura de cada instalación para cada uno de los periodos expuestos se corresponde con el siguiente:

TEMPORADA	INSTALACIÓN	DE LUNES A VIERNES	SÁBADOS	DOMINGOS	FESTIVOS	HORAS SEMANA
INVIERNO	A RAMALLOSA	7:15 a 23:00	9:00 a 14:15 17:00 a 20:30	9:00 a 14:15	Cerrado	92,50 h/sem
VERANO			7:30 a 14:00 18:00 a 23:00	10:00 a 14:30	11:00 a 14:00	Cerrado
	OS TILOS Y LUQU	11:00 a 14:00 16:00 a 21:00	11:00 a 14:00 16:00 a 21:00	11:00 a 14:00 16:00 a 21:00	11:00 a 14:00 16:00 a 21:00	56,00 h/sem

La oferta de servicios se traduciría de este modo con una estimación total de 6.018,50 horas de apertura anuales, 3.977,50 horas correspondientes a la temporada de invierno y 2.041 horas con la temporada de verano, con el siguiente reparto entre instalaciones.

INSTALACIONES	TEMPORADA DE INVIERNO	TEMPORADA DE VERANO	TOTAL HORAS APERTURA ANUAL
A RAMALLOSA	3.977,50	585,00	4.562,50
LUOU Y OS TILOS	-	1.456,00	1.456,00
TOTALES	3.977,50	2.041,00	6.018,50

Recuento total de horas de apertura de las instalaciones

Este recuento de horas de apertura ha sido calculado de acuerdo al horario en el que actualmente se prestan los servicios (según lo señalado anteriormente); sin embargo, debe entenderse que los horarios se encuentran fuertemente vinculados y condicionados por la demanda de los/as usuarios/as y por lo tanto debe ser considerado factor vivo y por lo tanto susceptible de posibles variaciones a lo largo de la duración del contrato, sin que en todo caso suponga una reducción o un incremento en el total de horas de apertura anuales expuestas.

2.4.2. GASTOS DE PERSONAL.

Para el cálculo de los costes de personal se utiliza como referencia el horario de apertura y el calendario, así como la oferta de actividades y servicios, y las necesidades de mantenimiento y limpieza de las instalaciones en la actualidad.

2.4.2.1. NECESIDADES DE PERSONAL.

Del análisis de la oferta de actividades y servicios que actualmente se prestan y las características de la piscina climatizada y las piscinas descubiertas del Ayuntamiento de Teo, las necesidades de personal mínimo para una correcta ejecución del contrato se corresponderían con las siguientes:

A RAMALLOSA	TEMPORADA INVIERNO			TEMPORADA DE VERANO			TIPO HORA
PUESTOS	PUESTO/ HORA	HORAS/ PUESTO	TOTALH/SEM	PUESTO/ HORA	HORAS/ PUESTO	TOTALH/SEM	
DIRECTOR DE INSTALACIÓN	1,00	38,00	38,00	1,00	38,00	38,00	ESTRUCTURAL
RECEPCIONISTA	1,00	92,50	92,50	1,00	65,00	65,00	ESTRUCTURAL
OPERARIO DE MANTENIMIENTO	1,00	38,00	38,00	1,00	38,00	38,00	ESTRUCTURAL
OPERARIO DE LIMPIEZA	1,00	65,50	65,50	1,00	60,50	60,50	ESTRUCTURAL
SOCORRISTA	1,00	92,50	92,50	1,00	65,00	65,00	ESTRUCTURAL
MONITOR DE SALA	1,00	15,75	15,75	1,00	76,00	76,00	ESTRUCTURAL
DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	1,00	21,00	21,00	1,00	3,75	3,75	VARIABLE
DIRIGIDAS ADULTOS SECO	1,00	34,25	34,25	1,00	12,50	12,50	VARIABLE
DIRIGIDAS INFANTIL SECO	1,00	2,25	2,25	1,00	23,75	23,75	VARIABLE
CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	1,00	54,50	54,50	1,00	8,25	8,25	VARIABLE
TOTALES SEMANALES			454,25			390,75	

Recuento de horas semanales por puesto y temporada Piscina cubierta climatizada

OS TILOS Y LUOU	TEMPORADA INVIERNO			TEMPORADA DE VERANO			TIPO HORA
PUESTOS	PUESTO/ HORA	HORAS/ PUESTO	TOTALH/SEM	PUESTO/ HORA	HORAS/ PUESTO	TOTALH/SEM	
DIRECTOR DE INSTALACIÓN	-	-	-	1,00	-	-	ESTRUCTURAL
RECEPCIONISTA	-	-	-	1,00	112,00	112,00	ESTRUCTURAL
OPERARIO DE MANTENIMIENTO	-	-	-	1,00	14,00	14,00	ESTRUCTURAL
OPERARIO DE LIMPIEZA	-	-	-	1,00	14,00	14,00	ESTRUCTURAL
SOCORRISTA	-	-	-	1,00	112,00	112,00	ESTRUCTURAL
MONITOR DE SALA	-	-	-	1,00	-	-	ESTRUCTURAL
DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	-	-	-	1,00	-	-	VARIABLE
DIRIGIDAS ADULTOS SECO	-	-	-	1,00	-	-	VARIABLE
DIRIGIDAS INFANTIL SECO	-	-	-	1,00	-	-	VARIABLE
CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	-	-	-	1,00	-	-	VARIABLE
TOTALES SEMANALES			-			252,00	

Recuento de horas semanales por puesto y temporada Piscinas descubiertas

LAS TRES INSTALACIONES	TEMPORADA INVIERNO			TEMPORADA DE VERANO			TIPO HORA
PUESTOS	PUESTO/ HORA	HORAS/ PUESTO	TOTALH/SEM	PUESTO/ HORA	HORAS/ PUESTO	TOTALH/SEM	
DIRECTOR DE INSTALACIÓN	1,00	38,00	38,00	2,00	38,00	38,00	ESTRUCTURAL
RECEPCIONISTA	1,00	92,50	92,50	2,00	177,00	177,00	ESTRUCTURAL
OPERARIO DE MANTENIMIENTO	1,00	38,00	38,00	2,00	52,00	52,00	ESTRUCTURAL
OPERARIO DE LIMPIEZA	1,00	65,50	65,50	2,00	74,50	74,50	ESTRUCTURAL
SOCORRISTA	1,00	92,50	92,50	2,00	177,00	177,00	ESTRUCTURAL
MONITOR DE SALA	1,00	15,75	15,75	2,00	76,00	76,00	ESTRUCTURAL
DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	1,00	21,00	21,00	2,00	3,75	3,75	VARIABLE
DIRIGIDAS ADULTOS SECO	1,00	34,25	34,25	2,00	12,50	12,50	VARIABLE
DIRIGIDAS INFANTIL SECO	1,00	2,25	2,25	2,00	23,75	23,75	VARIABLE
CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	1,00	54,50	54,50	2,00	8,25	8,25	VARIABLE
TOTALES SEMANALES			454,25			642,75	

Recuento de horas semanales por puesto y temporada para las tres instalaciones

Para la estimación de carga horaria de este personal se establecen los siguientes criterios que conllevan el resultado de una instalación ajustada, desde un punto de vista técnico, a las necesidades reales de un servicio de calidad:

- ✓ Los puestos de recepción y socorrismo se encuentran vinculados a la totalidad el horario de apertura para cada una de las temporadas.

- ✓ Para el puesto de dirección, por las características del servicio y la instalación, se consideran suficientes la dedicación de una jornada completa.
- ✓ La dedicación semanal de cada uno de los puestos ha sido establecida en función a las necesidades actuales de la instalación, considerando lo que técnicamente resulta suficiente para el desempeño de las funciones permitiendo ofrecer a los usuarios/as de la instalación un servicio óptimo.
- ✓ En cuanto a los puestos de actividades (tanto acuáticas como de sala) se ha tomado como referencia, de acuerdo a la información facilitada, el número de horas que se imparten en la actualidad.

Establecidas las horas, y número de puestos por hora que se desean cubrir, se obtienen las tablas de recuento total de horas a ejecutar para cada temporada con las que, posteriormente, se obtendrán los costes de contratación; así pues, teniendo en cuenta las necesidades expuestas y la temporalidad del servicio, se estima que el personal estaría ejecutando un **total de 46.485,50 horas anuales** de acuerdo al siguiente reparto por puesto e Instalación:

Piscina Cubierta de A Ramallosa

PUESTOS	TEMPORADA INVIERNO		TEMPORADA VERANO		TOTAL HORAS AÑO
	SEMANAS	SUBTOTAL HORAS AÑO	SEMANAS	SUBTOTAL HORAS AÑO	
DIRECTOR DE INSTALACIÓN	43,00	1.634,00	9,00	342,00	1.976,00
RECEPCIONISTA	43,00	3.977,50	9,00	585,00	4.562,50
OPERARIO DE MANTENIMIENTO	43,00	1.634,00	9,00	342,00	1.976,00
OPERARIO DE LIMPIEZA	43,00	2.816,50	9,00	544,50	3.361,00
SOCORRISTA	43,00	3.977,50	9,00	585,00	4.562,50
MONITOR DE SALA	43,00	677,25	9,00	684,00	1.361,25
DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	43,00	903,00	9,00	33,75	936,75
DIRIGIDAS ADULTOS SECO	43,00	1.472,75	9,00	112,50	1.585,25
DIRIGIDAS INFANTIL SECO	43,00	96,75	9,00	213,75	310,50
CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	43,00	2.343,50	9,00	74,25	2.417,75
TOTALES SEMANALES		19.532,75		3.516,75	23.049,50

Recuento de horas totales anuales de personal mínimo por anualidad.

Piscina Cubierta de "A Ramallosa"

TEMPORADA \ TIPO	INVIERNO	VERANO	TOTAL TIPO
ESTRUCTURAL	14.716,75	3.082,50	17.799,25
VARIABLE	4.816,00	434,25	5.250,25
TOTAL TEMPORADA	19.532,75	3.516,75	23.049,50

Recuento horas totales anuales de personal mínimo según horario de apertura.

Piscina Cubierta de "A Ramallosa"

Piscinas Descubiertas de Verano de Luou y Os Tilos.

PUESTOS	TEMPORADA INVIERNO		TEMPORADA VERANO		TOTAL HORAS AÑO
	SEMANAS	SUBTOTAL HORAS AÑO	SEMANAS	SUBTOTAL HORAS AÑO	
DIRECTOR DE INSTALACIÓN	39,00	-	93,00	-	-
RECEPCIONISTA	39,00	-	93,00	10.416,00	10.416,00
OPERARIO DE MANTENIMIENTO	39,00	-	93,00	1.302,00	1.302,00
OPERARIO DE LIMPIEZA	39,00	-	93,00	1.302,00	1.302,00
SOCORRISTA	39,00	-	93,00	10.416,00	10.416,00
MONITOR DE SALA	39,00	-	93,00	-	-
DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	39,00	-	93,00	-	-
DIRIGIDAS ADULTOS SECO	39,00	-	93,00	-	-
DIRIGIDAS INFANTIL SECO	39,00	-	93,00	-	-
CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	39,00	-	93,00	-	-
TOTALES SEMANALES		-		23.436,00	23.436,00

Recuento horas totales anuales de personal mínimo según horario de apertura.

Piscinas Descubiertas "Luou" y "Os Tilos"

TEMPORADA \ TIPO	INVIERNO	VERANO	TOTAL TIPO
ESTRUCTURAL	-	23.436,00	23.436,00
VARIABLE	-	-	-
TOTAL TEMPORADA	-	23.436,00	23.436,00

Recuento horas totales anuales de personal mínimo según horario de apertura.

Piscinas Descubiertas de "Luou" y "Os Tilos"

Estimación total de horas para las tres instalaciones.

PUESTOS	TEMPORADA INVIERNO	TEMPORADA VERANO	TOTAL AÑO
DIRECTOR DE INSTALACIÓN	1.634,00	342,00	1.976,00
RECEPCIONISTA	3.977,50	11.001,00	14.978,50
OPERARIO DE MANTENIMIENTO	1.634,00	1.644,00	3.278,00
OPERARIO DE LIMPIEZA	2.816,50	1.846,50	4.663,00
SOCORRISTA	3.977,50	11.001,00	14.978,50
MONITOR DE SALA	677,25	684,00	1.361,25
DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	903,00	33,75	936,75
DIRIGIDAS ADULTOS SECO	1.472,75	112,50	1.585,25
DIRIGIDAS INFANTIL SECO	96,75	213,75	310,50
CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	2.343,50	74,25	2.417,75
TOTALES SEMANALES	19.532,75	26.952,75	46.485,50

Recuento horas totales anuales de personal mínimo según horario de apertura.

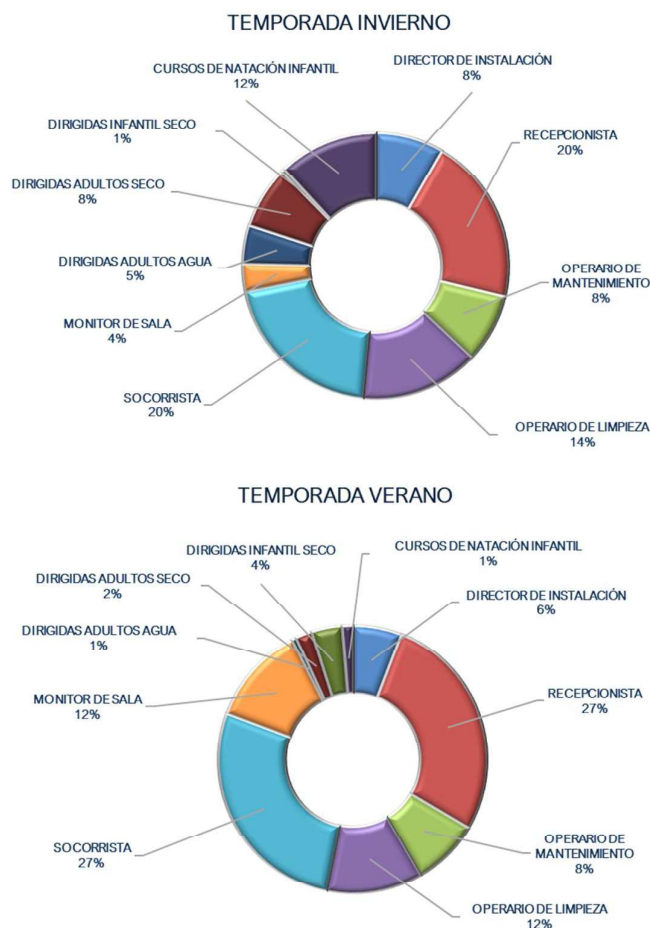
Total estimado anual para las tres Instalaciones municipales.

TEMPORADA \ TIPO	INVIERNO	VERANO	TOTAL TIPO
ESTRUCTURAL	14.716,75	26.518,50	41.235,25
VARIABLE	4.816,00	434,25	5.250,25
TOTAL TEMPORADA	19.532,75	26.952,75	46.485,50

Recuento horas totales anuales de personal mínimo según horario de apertura.

Total estimado anual para las tres Instalaciones municipales.

Por lo tanto, el total de horas a cubrir con personal ascenderá a 454,25 horas semanales en la temporada de invierno y 642,75 horas semanales en la temporada de verano, y su reparto entre los distintos departamentos presenta la siguiente gráfica:



2.4.2.2. CONVENIO DE APLICACIÓN.

Para el cálculo de los costes salariales, se toma como base para el cálculo el IV Convenio Colectivo de Instalaciones deportivas y Gimnasios de la Comunidad Autónoma de Galicia 2019-2022 (código 82001065012010), resolución de 16 junio de 2020 y publicado en el DOG del 7 Julio de 2020. Las tablas salariales tomadas de referencia para el cálculo de los costes salariales del personal se

corresponden con la anualidad de 2025, por ser esta en la que previsiblemente se producirá el inicio del nuevo contrato.

Entre las principales características de este convenio señalamos a la hora de realizar la estimación de costes de contratación las siguientes:

- ✓ Art. 22 Subrogación del personal: "[...]1. En la finalización de la concesión de una contrata, bien sea la gestión de un centro o de una instalación, los trabajadores y trabajadoras de la empresa contratista saliente pasarán a estar adscritos a la nueva titular de la contrata, quien se subrogará en todos los derechos y obligaciones siempre que se dé alguno de siguientes supuestos: [...] 4. La nueva empresa adjudicataria deberá respetar a los trabajadores y trabajadoras todos los derechos laborales que tuvieran reconocidos en su anterior empresa, tales como categoría, salario, jornada, horario, antigüedad, etc. [...]13. La aplicación de este artículo será de obligado cumplimiento para las partes afectadas por el cambio de adjudicación del servicio: empresa cesante, nueva empresa adjudicataria del servicio y empresa contratante, cualquiera que fuera su estatus o configuración jurídica y el personal afectado."
- ✓ Art. 26 Jornada de Trabajo: "[...] la jornada de trabajo será de 38 horas de media semanal, lo que equivale a 1.702 horas anuales. [...]"
- ✓ Art. 39 Nocturnidad: "[...] las empresas, en este caso, abonará al trabajador/a un complemento de nocturnidad en la cuantía de un 20% del valor de la hora ordinaria, con inclusión de la parte proporcional de la paga extraordinaria del salario base [...] aquellos trabajadores cuya jornada finalice después de las 22:00 horas, o se inicie antes de las 06:00 horas de la mañana, percibirán en nómina un complemento por cada hora de trabajo efectivo que realicen comprendida en el horario antes mencionado que ascenderá a la cuantía antes citada [...]"
- ✓ Art. 33 Vacaciones: "Los trabajadores y trabajadoras tendrán derecho a treinta y un días naturales de vacaciones al año, [...] Del período vacacional de 31 días naturales quedan excluidos los días festivos que pudieran cuadrar en este. [...]"
- ✓ Art. 59 Póliza de seguro. Indemnización en caso de muerte o invalidez: "Se establece una póliza de seguro a favor de los trabajadores y de las trabajadoras que dé cobertura a las siguientes situaciones Muerte por accidente laboral: 35.000 €. Gran invalidez por accidente laboral: 40.000 €. Invalidez absoluta por accidente laboral: 40.000 €. Invalidez total por accidente laboral: 40.000 €.[...]"

Los salarios, a jornada completa según las categorías establecidas en el convenio, para los puestos necesarios en el servicio se corresponden a los expuestos en la tabla siguiente:

Los salarios, a jornada completa según las categorías establecidas en el convenio, para los puestos necesarios en el servicio, con las actualizaciones correspondientes desde 2009 hasta 2023, se corresponden a los expuestos en la tabla siguiente:

DEPARTAMENTO	PUESTOS	CATEGORÍA	Salario	Plus TTE	PPE Extra	Salario anual
DIRECCIÓN	DIRECTOR DE INSTALACIÓN	G1	1.539,37 €	81,56 €	256,57 €	22.530,07 €
ADMINISTRACIÓN	RECEPCIONISTA	G4N1	1.195,61 €	81,56 €	199,27 €	17.717,31 €
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE MANTENIMIENTO	G3N1	1.305,87 €	81,56 €	217,66 €	19.261,23 €
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE LIMPIEZA	G5	1.195,61 €	81,56 €	199,27 €	17.717,31 €
SOCORRISMO	SOCORRISTA	G4N1	1.195,61 €	81,56 €	199,27 €	17.717,31 €
ACTIVIDADES	MONITOR DE SALA	G3N2	1.238,87 €	81,56 €	206,48 €	18.322,94 €
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	G3N2	1.238,87 €	81,56 €	206,48 €	18.322,94 €
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS SECO	G3N1	1.305,87 €	81,56 €	217,66 €	19.261,23 €
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS INFANTIL SECO	G3N1	1.305,87 €	81,56 €	217,66 €	19.261,23 €
ACTIVIDADES	CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	G3N1	1.305,87 €	81,56 €	217,66 €	19.261,23 €

Tabla salarial según convenio para la primera anualidad del contrato (año 2025)

2.4.2.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE PERSONAL DE ACUERDO AL CONVENIO DE APLICACIÓN.

De acuerdo a la oferta de actividades y servicios expuesta, se requerirá la contratación del siguiente número de jornadas.

PUESTOS	TEMPORADA DE INVIERNO		TEMPORADA DE VERANO	
	TOTAL HORAS SEMANA	Nº JORNADAS COMPLETAS	TOTAL HORAS SEMANA	Nº JORNADAS COMPLETAS
DIRECTOR DE INSTALACIÓN	38,00	1,00	38,00	1,00
RECEPCIONISTA	92,50	2,43	177,00	4,66
OPERARIO DE MANTENIMIENTO	38,00	1,00	52,00	1,37
OPERARIO DE LIMPIEZA	65,50	1,72	74,50	1,96
SOCORRISTA	92,50	2,43	177,00	4,66
MONITOR DE SALA	15,75	0,41	76,00	2,00
DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	21,00	0,55	3,75	0,10
DIRIGIDAS ADULTOS SECO	34,25	0,90	12,50	0,33
DIRIGIDAS INFANTIL SECO	2,25	0,06	23,75	0,63
CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	54,50	1,43	8,25	0,22
TOTALES HORAS SEMANA	454,25	11,95	642,75	16,91

Estimación del número de jornadas completas a contratar.

La **retribución bruta total** de personal ascendería por tanto según las premisas planteadas en los apartados anteriores a 259.001,31 euros en la primera anualidad del contrato (año 2025), correspondiéndose con la siguiente distribución según puestos y temporada.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

Contrato de Concesión de Servicios con Inversión en las Instalaciones Deportivas Municipales de la Piscina Cubierta Climatizada de A Ramallosa y de las Piscinas de Verano de Insua (Lucu) y Os Tilos pertenecientes al Concello de Teo.



CONTRATACIONES INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"			RETRIBUCIÓN MENSUAL				DURACIÓN	BRUTO TOTAL	SERVICIO
DEPARTAMENTO	PUESTOS	Nº JORANDAS COMPLETAS	Salario	PPE Extra	Plus TTE	TOTAL MES			
DIRECCIÓN	DIRECTOR DE INSTALACIÓN	1,00	1.539,37 €	256,57 €	81,56 €	1.877,51 €	10,00 meses	18.775,06 €	ESTRUCTURAL
ADMINISTRACIÓN	RECEPCIONISTA	2,50	2.989,03 €	498,16 €	244,69 €	3.731,89 €	10,00 meses	37.318,89 €	ESTRUCTURAL
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE MANTENIMIENTO	1,00	1.305,87 €	217,66 €	81,56 €	1.605,10 €	10,00 meses	16.051,03 €	ESTRUCTURAL
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE LIMPIEZA	1,80	2.152,10 €	358,68 €	163,13 €	2.673,91 €	10,00 meses	26.739,10 €	ESTRUCTURAL
SOCORRISMO	SOCORRISTA	2,50	2.989,03 €	498,16 €	244,69 €	3.731,89 €	10,00 meses	37.318,89 €	ESTRUCTURAL
ACTIVIDADES	MONITOR DE SALA	0,50	619,43 €	103,24 €	81,56 €	804,24 €	10,00 meses	8.042,38 €	ESTRUCTURAL
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	0,60	743,32 €	123,89 €	81,56 €	948,77 €	10,00 meses	9.487,73 €	VARIABLE
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS SECO	1,00	1.305,87 €	217,66 €	81,56 €	1.605,10 €	10,00 meses	16.051,03 €	VARIABLE
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS INFANTIL SECO	0,10	130,59 €	21,77 €	81,56 €	233,92 €	10,00 meses	2.339,18 €	VARIABLE
ACTIVIDADES	CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	1,50	1.958,81 €	326,50 €	163,13 €	2.448,44 €	10,00 meses	24.484,36 €	VARIABLE
TOTAL INVIERNO		12,50	15.733,45 €	2.622,29 €	1.305,02 €	19.660,76 €	10,00 meses	196.607,63 €	

Estimación de los costes laborales relativos a la contratación del personal en la Temporada de Invierno en "A Ramallosa"

CONTRATACIONES INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"			RETRIBUCIÓN MENSUAL				DURACIÓN	BRUTO TOTAL	SERVICIO
DEPARTAMENTO	PUESTOS	Nº JORANDAS COMPLETAS	Salario	PPE Extra	Plus TTE	TOTAL MES			
DIRECCIÓN	DIRECTOR DE INSTALACIÓN	1,00	1.539,37 €	256,57 €	81,56 €	1.877,51 €	2,00 meses	3.755,01 €	ESTRUCTURAL
ADMINISTRACIÓN	RECEPCIONISTA	1,71	2.045,13 €	340,85 €	163,13 €	2.549,10 €	2,00 meses	5.098,21 €	ESTRUCTURAL
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE MANTENIMIENTO	1,00	1.305,87 €	217,66 €	81,56 €	1.605,10 €	2,00 meses	3.210,21 €	ESTRUCTURAL
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE LIMPIEZA	1,59	1.903,54 €	317,25 €	163,13 €	2.383,92 €	2,00 meses	4.767,84 €	ESTRUCTURAL
SOCORRISMO	SOCORRISTA	1,71	2.045,13 €	340,85 €	163,13 €	2.549,10 €	2,00 meses	5.098,21 €	ESTRUCTURAL
ACTIVIDADES	MONITOR DE SALA	2,00	2.477,73 €	412,96 €	163,13 €	3.053,82 €	2,00 meses	6.107,65 €	ESTRUCTURAL
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	0,10	122,26 €	20,38 €	81,56 €	224,20 €	2,00 meses	448,39 €	VARIABLE
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS SECO	0,33	429,56 €	71,60 €	81,56 €	582,73 €	2,00 meses	1.165,46 €	VARIABLE
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS INFANTIL SECO	0,63	816,17 €	136,04 €	81,56 €	1.033,78 €	2,00 meses	2.067,55 €	VARIABLE
ACTIVIDADES	CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	0,22	283,51 €	47,26 €	81,56 €	412,33 €	2,00 meses	824,66 €	VARIABLE
TOTAL VERANO		10,28	12.968,28 €	2.161,42 €	1.141,90 €	16.271,60 €	2,00 meses	32.543,19 €	

Estimación de los costes laborales relativos a la contratación del personal en la Temporada de Verano en "A Ramallosa"

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

Contrato de Concesión de Servicios con Inversión en las Instalaciones Deportivas Municipales de la Piscina Cubierta Climatizada de A Ramallosa y de las Piscinas de Verano de Insua (Luou) y Os Tilos pertenecientes al Concello de Teo.



CONTRATACIONES INSTALACIONES DE "LUOU" Y "OS TILOS"			RETRIBUCIÓN MENSUAL							
PUESTOS	CATEGORÍA	Nº JORANDAS COMPLETAS	Salario	PPE Extra	Plus TTE	TOTAL MES	DURACIÓN	BRUTO TOTAL	SERVICIO	
DIRECCIÓN	DIRECTOR DE INSTALACIÓN	-	- €	- €	- €	- €	3,00 meses	- €	ESTRUCTURAL	
ADMINISTRACIÓN	RECEPCIONISTA	2,95	3.523,91 €	587,31 €	244,69 €	4.355,91 €	3,00 meses	13.067,74 €	ESTRUCTURAL	
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE MANTENIMIENTO	0,37	481,11 €	80,19 €	81,56 €	642,87 €	3,00 meses	1.928,60 €	ESTRUCTURAL	
SERVICIOS AUXILIARES	OPERARIO DE LIMPIEZA	0,37	440,49 €	73,41 €	81,56 €	595,47 €	3,00 meses	1.786,40 €	ESTRUCTURAL	
SOCORRISMO	SOCORRISTA	2,95	3.523,91 €	587,31 €	244,69 €	4.355,91 €	3,00 meses	13.067,74 €	ESTRUCTURAL	
ACTIVIDADES	MONITOR DE SALA	-	- €	- €	- €	- €	3,00 meses	- €	ESTRUCTURAL	
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS AGUA	-	- €	- €	- €	- €	3,00 meses	- €	VARIABLE	
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS ADULTOS SECO	-	- €	- €	- €	- €	3,00 meses	- €	VARIABLE	
ACTIVIDADES	DIRIGIDAS INFANTIL SECO	-	- €	- €	- €	- €	3,00 meses	- €	VARIABLE	
ACTIVIDADES	CURSOS DE NATACIÓN INFANTIL	-	- €	- €	- €	- €	3,00 meses	- €	VARIABLE	
TOTAL VERANO		6.63	7.969,43 €	1.328,22 €	652,51 €	9.950,16 €	3,00 meses	29.850,48 €		

Estimación de los costes laborales relativos a la contratación del personal en la Temporada de Verano en "Luou" y "Os Tilos"

TEMPORADA \ TIPO	TEMPORADA DE INVIERNO			TEMPORADA DE VERANO			TOTAL		
	A RAMALLOSA	LUOU+OS TILOS	TOTAL	A RAMALLOSA	LUOU+OS TILOS	TOTAL	A RAMALLOSA	LUOU+OS TILOS	TOTAL
ESTRUCTURAL	144.245,34 €	- €	144.245,34 €	28.037,13 €	29.850,48 €	57.887,61 €	172.282,46 €	29.850,48 €	202.132,95 €
VARIABLE	52.362,30 €	- €	52.362,30 €	4.506,07 €	- €	4.506,07 €	56.868,36 €	- €	56.868,36 €
TOTAL AÑO	196.607,63 €	- €	196.607,63 €	32.543,19 €	29.850,48 €	62.393,68 €	229.150,83 €	29.850,48 €	259.001,31 €

Estimación de las retribuciones brutas anuales por tipo de servicio

Respecto a la retribución como plus de nocturnidad se estiman un total de 520 horas correspondientes a 5 horas semanales tanto para el puesto de socorrismo como para el puesto de recepción teniendo en cuenta que dichos puestos realizarán horario nocturno en la Instalación de A Ramallosa de 22:00 a 23:00 horas de lunes a viernes tanto en la temporada de invierno como la de verano.

Así mismo para las retribuciones totales se contemplan en la cuenta de explotación las siguientes premisas:

- ✓ Para el cálculo de los costes salariales se aplicará un porcentaje del 35% correspondiente a las **cotizaciones a la seguridad social**.
- ✓ En relación a la determinación del **absentismo laboral** se ha establecido de acuerdo a la información reflejada por la entidad The Adecco Group Institute en su Informe trimestral: absentismo siniestralidad laboral y enfermedades profesionales, publicado en Diciembre de 2023, en el cual determinan del análisis se refleja que la tasa general de absentismo en Galicia durante el tercer trimestre del año de 2023 se situó en el 6,5% y concretamente el sector servicios se encuentra con una tasa general del 6,6%, en cuanto a la Tasa de la División 93 correspondiente a Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento a nivel nacional se sitúa en el 5,1%. Se emplea en el presente estudio la tasa promedio de las tasas expuestas, que se sitúa en el 6,07%.
- ✓ Se establece un 8,49% para **sustitución de vacaciones** de acuerdo a las vacaciones establecidas por el convenio colectivo que resulta de aplicación.
- ✓ Para los cálculos salariales se ha tenido en cuenta la tabla salarial estimada para el año 2025, dicha tabla se encuentran publicadas y aprobadas según lo dispuesto en el convenio.
- ✓ Gastos correspondientes a la **uniformidad, los reconocimientos médicos seguros de accidentes**, de acuerdo a lo establecido tanto en el convenio como en la legislación vigente en materia laboral.

2.4.2.4. ANÁLISIS DEL PERSONAL CON DERECHO A SUBROGACIÓN.

En la actualidad la Piscina Climatiza de Teo se encuentra explotada bajo un contrato de concesión de servicios. De acuerdo a la información facilitada la plantilla de personal adscrito al servicio se encuentra integrada por un total de 23 personas cuyas características de contratación se corresponden con lo que a continuación se detalla.

Nº	Categoría	Cód. contrato	Horas trabajo	% jornada	Fecha alta
1	Monitor/a Multidisciplinar	289	25,75	67,80%	18/01/2022
2	Recepcionista	300	33,00	86,80%	15/06/2023
3	Personal Limpieza	289	20,50	53,90%	01/02/2017
4	Personal Limpieza	289	21,33	56,10%	02/01/2019
5	Recepcionista	289	32,25	84,90%	01/02/2017
6	Oficial Administ.1ª	289	35,00	92,10%	01/02/2017
7	Recepcionista	289	29,75	78,30%	02/10/2021
8	Oficial 1ª Mantenimiento	189	38,00	100,00%	01/02/2017
9	Monitor/a Multidisciplinar	289	25,00	65,80%	01/02/2017
10	Monitor/a Multidisciplinar	100	31,50	82,89%	01/02/2017
11	Coordinador/a Deportivo	189	38,00	100,00%	01/02/2017
12	Monitor/a Multidisciplinar	289	33,75	88,80%	01/02/2017
13	Monitor/a Multidisciplinar	289	29,75	78,30%	09/01/2020
14	Monitor/a Multidisciplinar	200	29,81	78,40%	15/06/2022
15	Recepcionista	510	25,75	67,80%	30/01/2023
16	Monitor/a Multidisciplinar	520	29,00	76,30%	16/10/2021
17	Monitor/a Multidisciplinar	289	8,00	21,10%	01/02/2017
18	Monitor/a Multidisciplinar	289	29,75	78,30%	26/12/2019
19	Monitor/a Multidisciplinar	200	33,00	86,80%	01/02/2017
20	Recepcionista	289	26,18	68,90%	01/07/2018
21	Director/a Centro Deportivo	100	38,00	100,00%	01/09/2023
22	Personal Limpieza	289	20,83	54,80%	01/02/2017
23	Monitor/a Multidisciplinar	510	8,51	22,40%	07/10/2023

Relación Nominal de Trabajadores adscritos a al contrato de concesión actual. Noviembre 2023

Así, de la información facilitada se desprende que en la actualidad existe personal contratado para un total de 642,41 horas semanales cuya distribución atendiendo a los puestos que desempeñan se correspondería con la siguiente:

Categoría	TOTAL	HOMBRE	MUJER
Monitor/a Multidisciplinar	283,82	151,82	132,00
Recepcionista	146,93	33,00	113,93
Personal Limpieza	62,66	-	62,66
Oficial Administ.1ª	35,00	-	35,00
Oficial 1ª Mantenimiento	38,00	38,00	-
Coordinador/a Deportivo	38,00	38,00	-
Director/a Centro Deportivo	38,00	38,00	-
TOTALES	642,41	298,82	343,59

Horas semanales personal adscrito al servicio. Noviembre 2023

Según lo establecido en el artículo 44 del Estatuto de los trabajadores, en relación a la sucesión de empresas, el cambio de titularidad de una empresa, de un centro de trabajo o de una unidad productiva autónoma no extinguirá por sí mismo la relación laboral, quedando el nuevo empresario subrogado en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social del anterior, incluyendo los compromisos de pensiones, en los términos previstos en su normativa específica,

y, en general, cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria hubiere adquirido el cedente.

Además, se considerará que existe sucesión de empresa cuando la transmisión afecte a una entidad económica que mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica, esencial o accesoria.

Por tanto, la nueva empresa adjudicataria debiera respetar a los trabajadores y trabajadoras todos los derechos laborales que tuvieran reconocidos en su anterior empresa, tales como categoría, salario, jornada, horario, antigüedad, etc. Se procede a analizar las retribuciones salariales derivados de la contratación de este personal y que de acuerdo a la información facilitada este personal estaría siendo retribuido de acuerdo al convenio colectivo

Habiéndose procedido a analizar las contrataciones de este personal, atendiendo a los puestos desarrollados y categorías contratadas, se observa que de acuerdo a la información facilitada de las contrataciones, se estima que el personal con derecho a subrogación tendría derecho a percibir unas retribuciones brutas de 285.310,23 euros en el año 2025 por lo que se incorpora en la cuenta de explotación un total de 26.308,92 euros correspondientes a las Garantías Ad Personam del personal subrogado que se obtiene por diferencia entre la cuantía expuesta y la estimada anteriormente en el apartado 2.4.4.3. (259.001,31 euros anuales).

Las retribuciones brutas totales de personal ascenderían, atendiendo a las premisas planteadas en los apartados anteriores y a los derechos de subrogación, a 285.310,23 euros anuales para la anualidad 2025.

2.4.3. RESTO DE GASTOS DE GESTIÓN.

Atendiendo a la información facilitada por la actual adjudicataria del servicio se realizarán las estimaciones del resto de gastos relativos a la gestión de la instalación. Así, de acuerdo a la información extraída de las cuentas de explotación correspondiente a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 se estiman los siguientes importes de gastos para la primera anualidad del contrato (año 2025).

CONCEPTO	COSTE/AÑO	CONCEPTO	COSTE/AÑO
REPARACIONES MANTENIMIENTO INSTALACIÓN	40.558,50 €	ANALÍTICAS DEL AGUA	3.200,00 €
CONSTRUCCIONES	500,00 €	LEGIONELA	5.400,00 €
ASCENSORES	922,44 €	LIMPIEZA	5.250,00 €
ALARMAS	720,00 €	SUMINISTROS	66.681,75 €
EXTINTORES	400,00 €	MATERIAL DEPORTIVO	2.160,00 €
CLIMATIZACIÓN	3.000,00 €	SERV. PROF. INDEP. ASESORES	5.447,42 €
CALEFACCIÓN	3.000,00 €	SEGURO RC	1.634,47 €
MAQUINARIA	500,00 €	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	1.480,02 €
OTRAS INSTALACIONES	500,00 €	MATERIAL OFICINA	600,00 €
APLICACIONES INFORMÁTICAS	950,00 €	PUBLICIDAD	7.753,01 €
EQUIPOS INFORMÁTICOS	300,00 €	TELEFONO E INTERNET	1.800,00 €
UTILES LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	4.200,00 €	GASTOS VARIOS	360,00 €
PRODUCTOS QUÍMICOS (TRATAMIENTO AGUA)	7.473,02 €		

Estimación de los gastos de explotación para la 1ª anualidad

Para obtener las estimaciones de las próximas anualidades se tienen en cuenta las siguientes premisas:

Se tiene en cuenta que las anualidades 2020 es una anualidad atípica por el impacto que el virus Covid-19 provoca en las cuentas de explotación del sector del fitness.

Se utiliza, para la estimación de gastos futuros, un criterio objetivo evaluando si el Covid-19 influye o no sobre el gasto a tratar. Según el tipo de gasto se utiliza un criterio objetivo tomando como referencia el importe promedio de las anualidades de contrato sin incluir la anualidad más castigada por el Covid-19 (2018-2019-2022-2023), el promedio de las dos últimas anualidades (2022-2023) o el dato máximo o el mínimo, salvo en aquellos casos en los que se considera que lo más adecuado es emplear como referencia, si se posee, el importe de la última anualidad.

Se ha facilitado información sobre los consumos de la instalación relativos a los últimos ejercicios obteniéndose la siguiente tabla resumen tras su análisis:

EVOLUCIÓN 2019-2023	TOTAL 2019	TOTAL 2020	TOTAL 2021	TOTAL 2022	TOTAL 2023
Suministros	56.620,57 €	34.381,69 €	18.934,48 €	114.033,08 €	57.714,34 €
Suministro eléctrico	22.311,28 €	16.905,63 €	6.352,39 €	44.185,75 €	25.829,99 €
Suministro de gas	27.259,54 €	17.460,80 €	7.129,31 €	62.438,92 €	24.411,33 €
Suministro de agua	- €	- €	- €	- €	- €
Productos Químicos (tratamiento Agua)	7.049,75 €	- €	5.452,78 €	7.408,41 €	7.473,02 €
Suministro biomasa	- €	15,26 €	- €	- €	- €

Información facilitada por el actual adjudicatario del contrato

Debe tenerse en cuenta que en 2020 la electricidad marcó precios inusualmente bajos debido a la bajada de la demanda por la pandemia, diferentes gestores del

mercado energético situaron la subida respecto al precio pagado en el año 2019 en un 26,90% y esperan que el precio se mantenga elevado hasta mediados de la década, situándose todos por encima del precio de 2018.

A esta situación se añade el inicio, en Febrero de 2022, la guerra en Ucrania la cual ha supuesto un repercusión directa en el alza de los precios de los suministros energéticos a países con alta dependencia energética como es el caso de España.

Además, la creciente subida de la inflación ha supuesto el mayor nivel en España en los últimos 30 años, circunstancia que no hace más que agravar una situación que parecía meramente temporal.

La actual situación del mercado y la economía mundial no tienen precedentes históricos por lo que las expectativas y tendencias de los precios de la energía en los mercados desencadenan un estado de inseguridad a escala mundial, considerando además que el actual escenario de incertidumbre hace indicar que esta situación de precios se mantendrá en el tiempo.

En relación a lo expuesto, el importe relativo al gasto por suministros para la primera anualidad se ha optado por realizar el siguiente análisis de los datos suministrados para establecer el importe de partida a aplicar en la primera anualidad del contrato.

	PROMEDIO 2019-2022-2023	PROMEDIO 2022-2023	MAXIMOS 2019-2022-2023	MIN 2019-2022-2023	DATO DE PARTIDA
Suministros	76.122,66 €	85.873,71 €	114.097,69 €	53.772,36 €	85.906,02 €
Suministro eléctrico	30.775,67 €	35.007,87 €	44.185,75 €	22.311,28 €	35.007,87 €
Suministro de gas	38.036,60 €	43.425,13 €	62.438,92 €	24.411,33 €	43.425,13 €
Suministro de agua					- €
Productos Químicos	7.310,39 €	7.440,72 €	7.473,02 €	7.049,75 €	7.473,02 €
Suministro biomasa					- €

Dada la inestabilidad del mercado energético resulta significativamente complejo realizar una estimación del consumo de los suministros.

2.5. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN PARA LA PRIMERA ANUALIDAD DEL CONTRATO (AÑO 2025).

De acuerdo a lo establecido en los apartados anteriores, se obtiene la siguiente tabla resumen de gastos de explotación que previsiblemente sucederían en la primera anualidad del contrato teniendo en cuenta las condiciones expuestas.

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	AÑO 1
Compras de mercaderías	10.493
Compras de otros aprovisionamientos	14.883
Productos químicos (tratamiento del agua)	7.473
Limpieza	5.250
Material deportivo	2.160
Trabajos realizados por otras empresas	-
Gastos de personal	445.199
Sueldos y salarios convenio	259.001
Garantías Ad Personam personal subrogado	26.309
Plus nocturnidad	5.413
Absentismo	15.721
Sustitución vacaciones	23.333
Seguridad social	115.422
Otros gastos sociales	6.800
Otros gastos sociales	0
Gastos formación Personal	2.550
Uniformidad	3.400
Reconocimientos Médicos	850
Otros gastos de explotación	0
Arrendamientos	1.572
Alquiler equipos: gimnasio	0
otros	1.572
Reparación y conservación	64.151
Terrenos y bienes naturales	0
Construcciones	41.059
Instalaciones técnicas	8.042
Maquinaria	500
Utillaje	4.200
Otras Instalaciones	500
Desinfección, desinsectación, legionela, analíticas...	8.600
Procesos informáticos	1.250
Servicios de profesionales independientes	5.447
Transportes	236
Primas de seguros	2.229
Primas seguros instalación	1.634
Seguros accidentes convenio	595
Servicios bancarios	1.480
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	7.753
Suministros	65.715
Suministro eléctrico	35.008
Reducción suministro eléctrico por eficiencia energética	(5.950)
Suministro gas natural	43.425
Reducción suministro gas por eficiencia energética	(6.768)
Suministro agua	0
Suministro teléfono	1.800
Otros servicios	1.196
Gastos varios	360
Hospedajes y manutenciones	0
Material oficina	600
Locomoción	236
Otros tributos	565
Dotación al fondo de reversión	0
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	629.520

Estimación de gasto primera anualidad del contrato (año 2025)

3. PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO, PLAN PREVISIONAL DE VENTAS E INGRESOS, E INCIDENCIA SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

3.1. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO.

En este apartado debe tenerse muy en cuenta el estado de alarma sanitaria a nivel mundial y su consiguiente impacto en la economía, numerosos sectores han sufrido repercusiones negativas por el cierre de sus comercios y falta de clientes y en concreto el sector del fitness vivió una situación crítica con cierres completos de sus instalaciones deportiva y aperturas sometidas a diferentes restricciones en función de su situación geográfica.

Así, según el 3º Informe emitido por la Consultora Valgo en colaboración con la Federación Nacional de Empresarios de Instalaciones Deportivas (de Abril de 2021), se estima que la facturación total de este sector cayó un 64%, entre abril de 2020 y marzo de 2021, cifrando las pérdidas en 1.505 millones de euros.

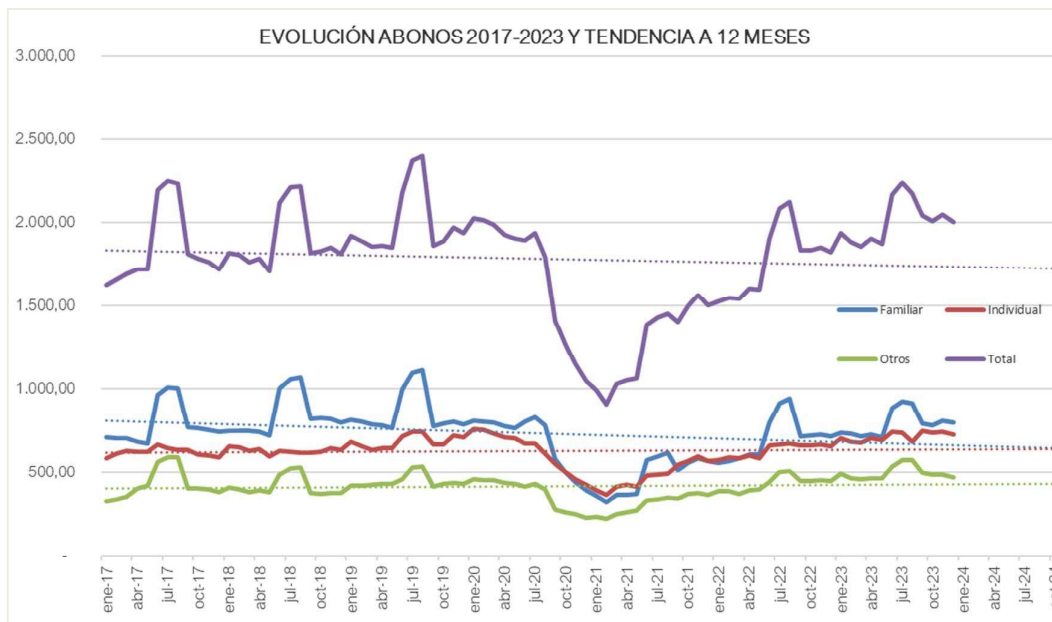
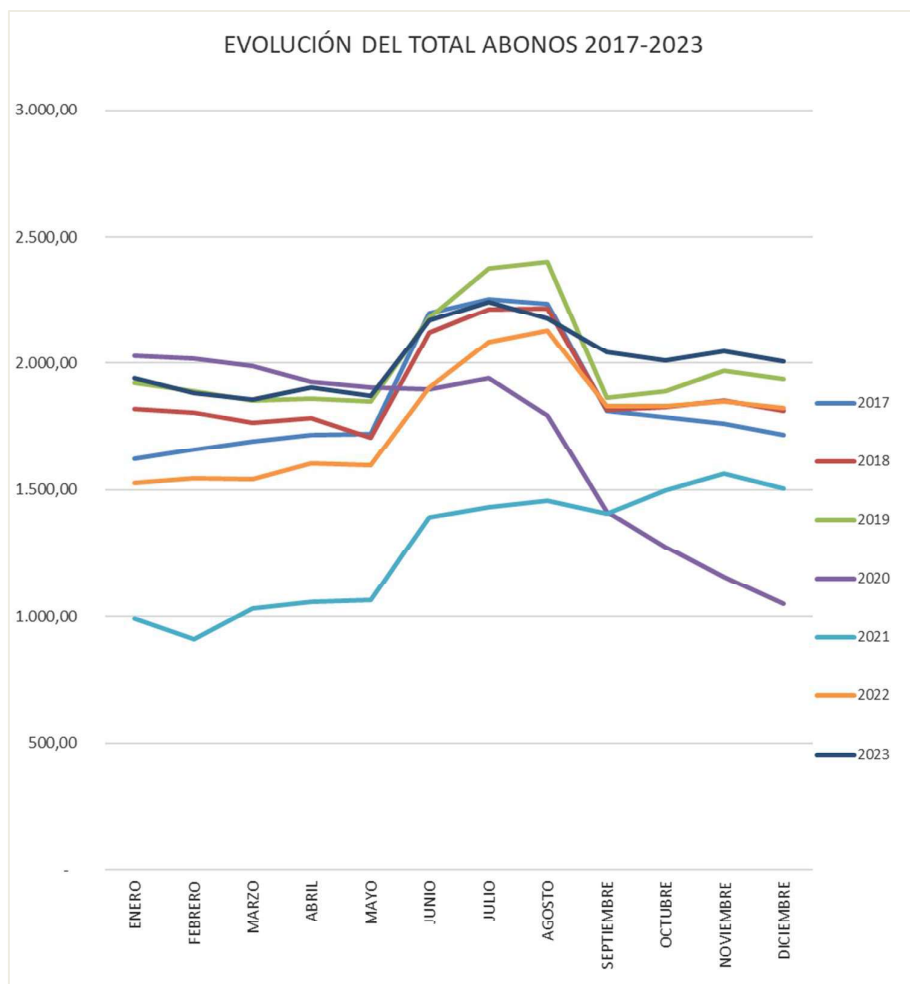
Aunque dicho informe preveía una recuperación en el desarrollo de la actividad del sector a partir del primer trimestre de 2022, lo cierto es que publicaciones en diversos medios de comunicación dedicados al sector deportivo afirman que las instalaciones ya estarían facturando cerca del 95% de lo que ingresaban previamente a la pandemia, ajustándose prácticamente a los datos de 2019, esto no hace más que evidenciar que, aunque poco a poco, el sector volvió a recuperar la normalidad.

3.1.1. USUARIOS EN LA INSTALACIÓN OBJETO DE ESTUDIO.

Del análisis de la información facilitada por la actual adjudicataria se obtienen los siguientes datos de afluencia de usuarios, la información facilitada se corresponde con el periodo comprendido entre el 2017 y 2023, obteniéndose la siguiente tabla resumen de evolución de los abonos (individual, familiar y otros).

TOTALES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
2017	1.624,00	1.658,00	1.691,00	1.717,00	1.721,00	2.198,00	2.253,00	2.233,00	1.813,00	1.786,00	1.761,00	1.718,00
2018	1.819,00	1.806,00	1.764,00	1.785,00	1.708,00	2.122,00	2.213,00	2.216,00	1.818,00	1.826,00	1.853,00	1.814,00
2019	1.922,00	1.889,00	1.854,00	1.861,00	1.849,00	2.181,00	2.374,00	2.400,00	1.864,00	1.891,00	1.970,00	1.936,00
2020	2.028,00	2.018,00	1.990,00	1.926,00	1.904,00	1.897,00	1.940,00	1.793,00	1.412,00	1.273,00	1.155,00	1.050,00
2021	991,00	912,00	1.033,00	1.056,00	1.064,00	1.390,00	1.430,00	1.456,00	1.407,00	1.496,00	1.562,00	1.505,00
2022	1.527,00	1.547,00	1.543,00	1.603,00	1.595,00	1.906,00	2.085,00	2.127,00	1.832,00	1.832,00	1.848,00	1.825,00
2023	1.940,00	1.884,00	1.855,00	1.903,00	1.873,00	2.169,00	2.242,00	2.174,00	2.045,00	2.012,00	2.048,00	2.006,00

EVOLUCIÓN TOTAL ABONOS "A RAMALLOSA" 2017-2023. (Información facilitada por el actual adjudicatario)



Las cifras máximas y mínimas por conceptos se corresponden con los siguientes:

TIPO	máximo	mínimo	promedio	dic-23
Familiar	1.115,00	325,00	737,94	803,00
Individual	760,00	365,00	626,84	730,00
Otros	592,00	222,00	415,26	473,00
TOTAL	2.400,00	912,00	1.780,04	2.006,00

Información extraída del histórico de datos facilitados

Por lo tanto, se puede observar que a cierre de año 2023, aunque las cifras de abonados se encuentran por encima de la cifra promedio de las últimas 7 anualidades, lo cierto es que la ocupación en la instalación estaría en un 16,42% de la ocupación máxima obtenida en dicho periodo.

Las instalaciones como la que se estudia en este informe, por sus dimensiones, se encuentran principalmente orientadas a un público familiar, ya que captando a toda la unidad familiar (madres, padres e hijos) se consiguen las masas críticas de abonados y usuarios necesarios para poder justificar volúmenes de inversión tan elevados. Así mismo, y para no renunciar a ningún tipo de usuario, se incluyen ofertas destinadas a todos los segmentos de la población dando lugar a diferentes tipos de cuotas; familiar, individual, tercera edad, joven o matinal.

Esta circunstancia de acceso resulta muy relevante en este tipo de instalaciones; según datos extraídos de la página web del Instituto Gallego de Estadística, el tamaño medio del hogar gallego se situó en 2,55 personas en el año 2022 (último dato publicado), lo que significaría que bajo la modalidad de un abono familiar tendrían acceso al centro 2,55 personas. En el caso de la piscina a Ramallosa el número medio de personas adheridas a un abono Familiar se sitúa en los 2,02 usuarios por abonado en el año 2023.

Comparando la información obtenida con la información recogida La *Encuesta de Hábitos Deportivos en España 2022*, que es objeto de explicación en apartados posteriores se obtiene que la captación poblacional actual se sitúa en el 72%.

	2022	2023
TOTAL POBLACIÓN	18.918	19.033
% PRACTICANTES DEPORTE (encuesta 2022)	52,80%	52,80%
TOTAL POBLACIÓN PRACTICANTE DEPORTE	9.989	10.049
% ABONADOS A GIMNASIOS (encuesta 2022)	20,60%	20,60%
TOTAL POBLACIÓN ABONADA A GIMNASIO	3.897	3.921
NÚMERO PROMEDIO DE ABONADOS EN "A RAMALLOSA"	1.773,00	2.013,00
TOTAL USUARIOS ABONADOS EN "A RAMALLOSA" (ratio instalación)	2.491	2.823
<i>% captación de la población abonada o socia de gimnasio</i>	63,92%	72,00%
<i>% captación de la población total</i>	13,17%	14,83%
TOTAL USUARIOS ABONADOS EN "A RAMALLOSA" (ratio familia media)	2.867	3.247
<i>% captación de la población abonada o socia de gimnasio</i>	73,57%	82,81%
<i>% captación de la población total</i>	15,15%	17,06%

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

Contrato de Concesión de Servicios con Inversión en las Instalaciones Deportivas Municipales de la Piscina Cubierta Climatizada de A Ramallosa y de las Piscinas de Verano de Insua (Lucu) y Os Tilos pertenecientes al Concello de Teo.



ABONO FAMILIAR

2023	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	PROMEDIO
Nº ABONOS	738,00	733,00	717,00	729,00	711,00	891,00	925,00	914,00	796,00	786,00	813,00	803,00	796,33
Nº USUARIOS	1.431,00	1.430,00	1.400,00	1.430,00	1.392,00	1.852,00	1.947,00	1.943,00	1.614,00	1.599,00	1.630,00	1.607,00	1.606,25

usuarios adheridos al abono familiar. (información facilitada por el actual adjudicatario)

Número medio de personas adheridas a un abono Familiar en "A Ramallosa" 2,02
Número medio de personas en el hogar familiar "Área de Santiago" 2,55

TOTALES ABONADOS AÑO 2023

ABONO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	PROMEDIO
Individual	708,00	686,00	678,00	706,00	696,00	743,00	742,00	685,00	749,00	738,00	747,00	730,00	717,33
Familiar	738,00	733,00	717,00	729,00	711,00	891,00	925,00	914,00	796,00	786,00	813,00	803,00	796,33
Otros	494,00	465,00	460,00	468,00	466,00	535,00	575,00	575,00	500,00	488,00	488,00	473,00	498,92
TOTAL	1.940,00	1.884,00	1.855,00	1.903,00	1.873,00	2.169,00	2.242,00	2.174,00	2.045,00	2.012,00	2.048,00	2.006,00	2.012,58

TOTALES USUARIOS AÑO 2023

ABONO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	PROMEDIO
Individual	708,00	686,00	678,00	706,00	696,00	743,00	742,00	685,00	749,00	738,00	747,00	730,00	717,33
Familiar	1.431,00	1.430,00	1.400,00	1.430,00	1.392,00	1.852,00	1.947,00	1.943,00	1.614,00	1.599,00	1.630,00	1.607,00	1.606,25
Otros	494,00	465,00	460,00	468,00	466,00	535,00	575,00	575,00	500,00	488,00	488,00	473,00	498,92
TOTAL	2.633,00	2.581,00	2.538,00	2.604,00	2.554,00	3.130,00	3.264,00	3.203,00	2.863,00	2.825,00	2.865,00	2.810,00	2.822,50

resumen de usuarios abonados a la instalación. (información extraída de la facilitada por el actual adjudicatario)

Número medio de usuarios por abono en "A Ramallosa" 1,40

HISTÓRICO ABONADOS 2017-2023

TIPO	maximo	mínimo
Familiar	1.115,00	325,00
Individual	760,00	365,00
Otros	592,00	222,00
Total	2.467,00	912,00
TIPO	maximo	mínimo
Familiar	45,20%	35,64%
Individual	30,81%	40,02%
Otros	24,00%	24,34%

EQUIVALENTE USUARIOS 2017-2023

TIPO	maximo	mínimo
Familiar	2.249,02	655,54
Individual	760,00	365,00
Otros	592,00	222,00
Total	3.601,02	1.242,54
TIPO	maximo	mínimo
Familiar	62,46%	52,76%
Individual	21,11%	29,38%
Otros	16,44%	17,87%

EQUIVALENTE USUARIOS 2017-2023

TIPO	maximo	mínimo
Familiar	2.843,25	828,75
Individual	760,00	365,00
Otros	592,00	222,00
Total	4.195,25	1.415,75
TIPO	maximo	mínimo
Familiar	67,77%	58,54%
Individual	18,12%	25,78%
Otros	14,11%	15,68%

Tomando como referencia la Ratio entre usuarios y abonados que ha tenido la instalación durante el año 2023 el promedio de usuarios se ha situado en 2.823 usuarios correspondientes a 2.013 abonos.

	MÍNIMO	MEDIO	MÁXIMO	PROMEDIO
% PORCENTAJE DE CAPTACIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL	13,17%	14,99%	17,06%	15,07%
% PORCENTAJE DE CAPTACIÓN DE LA POBLACIÓN ABONADA O SOCIA GIMNASIO	63,92%	72,78%	82,81%	73,17%

Del estudio de la información facilitada por la actual adjudicataria del contrato, se extrae que el número de usuarios actuales de la instalación representa, en promedio, una captación del 73,17% de la población total de Teo que podría ser socio o estar abonada a un gimnasio. Por lo tanto, en el término municipal de Teo, la potencialidad de la demanda durante el año 2023 se situaba en 3.921 personas de las que resultaron abonadas el 73,17%, es decir, 2.823 usuarios finales.

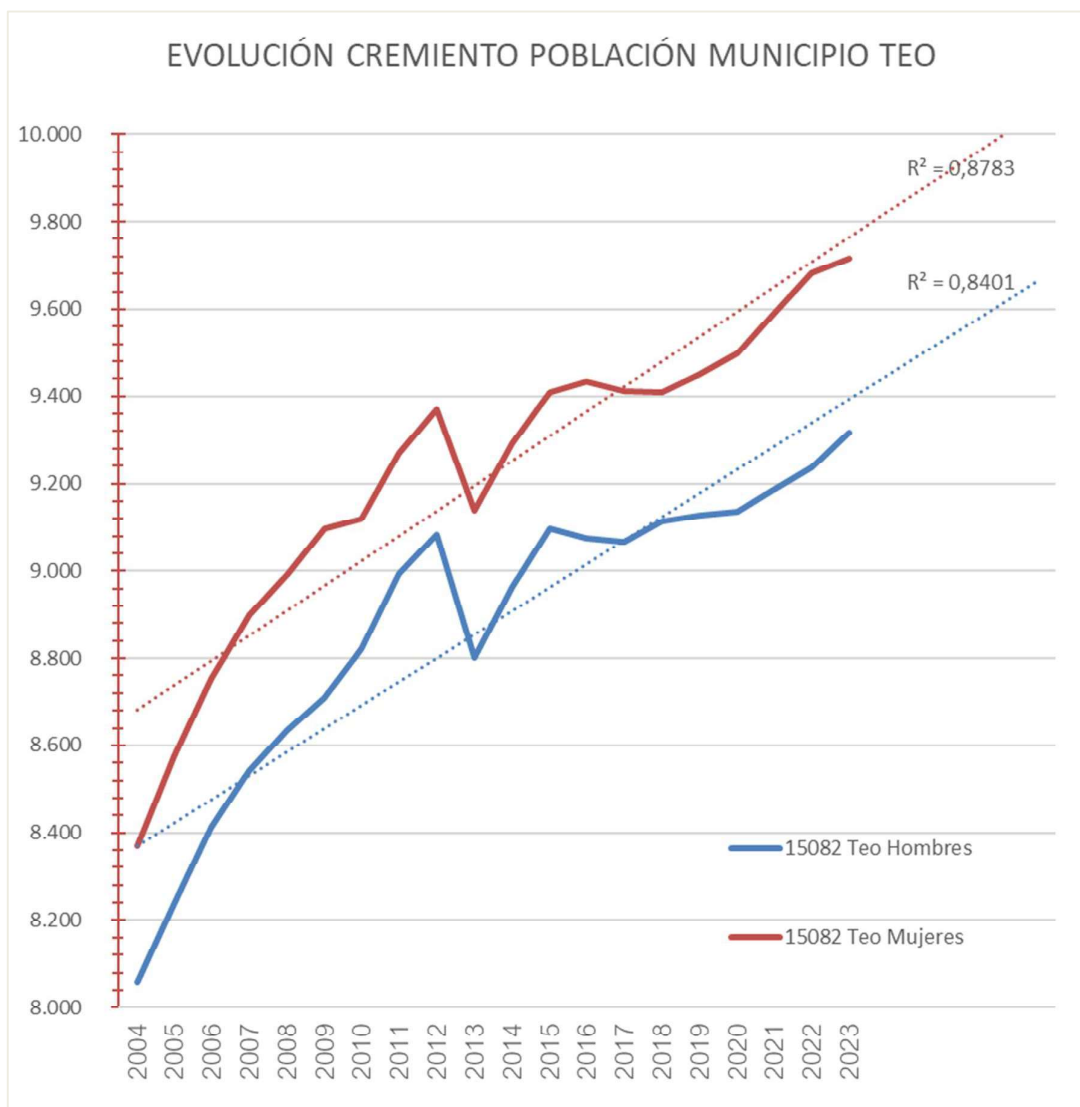
3.1.2. CRECIMIENTO POBLACIONAL.

Según cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística la población total del Ayuntamiento de Teo ascendió a 19.033 personas en 2023, habiendo experimentado un incremento de 0.61% respecto al año 2021, y un crecimiento de casi un 7% en los últimos 15 años. La evolución de la población en el término municipal de Teo ha experimentado la siguiente evolución en los últimos 20 años.

15082 Teo						REPRESENTATIVIDAD		
AÑO	Hombres	Mujeres	Total	VARIACIÓN		Hombres	Mujeres	Total
2004	8.058	8.370	16.428			49,05%	50,95%	100,00%
2005	8.237	8.572	16.809	381	2,32%	49,00%	51,00%	100,00%
2006	8.413	8.755	17.168	359	2,14%	49,00%	51,00%	100,00%
2007	8.542	8.899	17.441	273	1,59%	48,98%	51,02%	100,00%
2008	8.634	8.991	17.625	184	1,05%	48,99%	51,01%	100,00%
2009	8.710	9.097	17.807	182	1,03%	48,91%	51,09%	100,00%
2010	8.821	9.119	17.940	133	0,75%	49,17%	50,83%	100,00%
2011	8.995	9.271	18.266	326	1,82%	49,24%	50,76%	100,00%
2012	9.084	9.370	18.454	188	1,03%	49,23%	50,77%	100,00%
2013	8.802	9.140	17.942	- 512	-2,77%	49,06%	50,94%	100,00%
2014	8.962	9.292	18.254	312	1,74%	49,10%	50,90%	100,00%
2015	9.096	9.409	18.505	251	1,38%	49,15%	50,85%	100,00%
2016	9.076	9.434	18.510	5	0,03%	49,03%	50,97%	100,00%
2017	9.067	9.411	18.478	- 32	-0,17%	49,07%	50,93%	100,00%
2018	9.115	9.410	18.525	47	0,25%	49,20%	50,80%	100,00%
2019	9.127	9.452	18.579	54	0,29%	49,13%	50,87%	100,00%
2020	9.135	9.497	18.632	53	0,29%	49,03%	50,97%	100,00%
2021	9.187	9.591	18.778	146	0,78%	48,92%	51,08%	100,00%
2022	9.237	9.681	18.918	140	0,75%	48,83%	51,17%	100,00%
2023	9.317	9.716	19.033	115	0,61%	48,95%	51,05%	100,00%

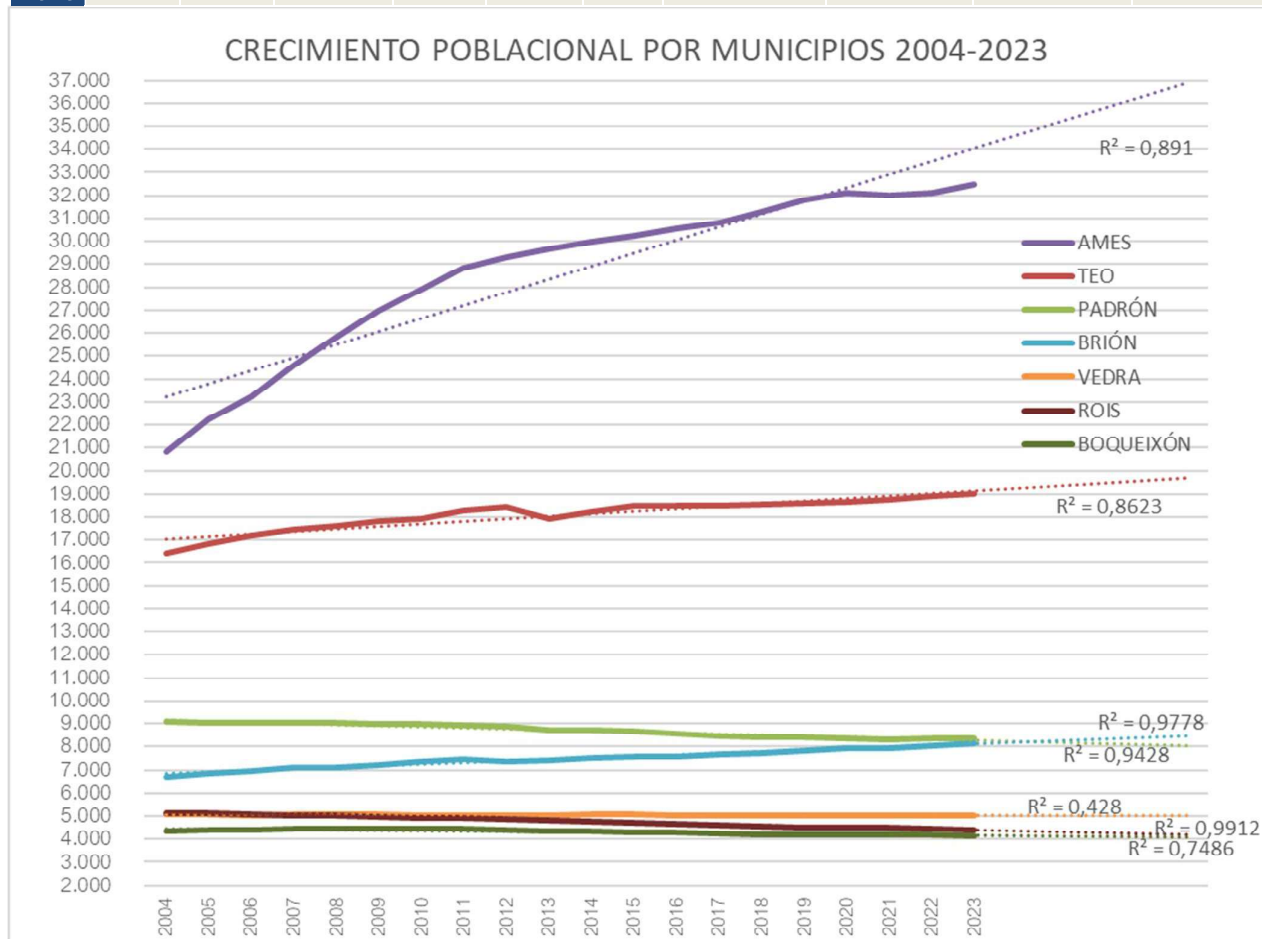
Fuente Instituto Nacional de Estadística

Y es que el éxodo urbano hacia las zonas rurales que se viene produciendo con posterioridad a la pandemia ha puesto encima de la mesa situaciones como la del municipio de Teo que en el año 2021 recuperó el crecimiento de la última década sin perder nunca la tendencia positiva.



En comparación con los municipios colindantes se observa que el término municipal de Teo y Ames se desmarcan del resto con un crecimiento sustancialmente superior a sus ayuntamientos vecinos y con líneas de tendencia en creciente.

CRECIMIENTO POBLACIONAL 2004-2023										
AÑO	AMES	TEO	PADRÓN	BRIÓN	VEDRA	ROIS	BOQUEIXÓN	PROVINCIA	A CORUÑA	SANTIAGO
2004	20.840	16.428	9.070	6.684	5.057	5.122	4.337	1.121.344	242.846	92.298
2005	22.228	16.809	9.035	6.849	5.054	5.149	4.378	1.126.707	243.349	92.919
2006	23.219	17.168	9.016	6.972	5.052	5.105	4.406	1.129.141	243.320	93.458
2007	24.553	17.441	9.030	7.087	5.088	5.034	4.437	1.132.792	244.388	93.712
2008	25.818	17.625	9.016	7.104	5.063	5.012	4.445	1.139.121	245.164	94.339
2009	26.983	17.807	8.968	7.205	5.059	4.995	4.462	1.145.488	246.056	95.092
2010	27.900	17.940	8.985	7.347	5.052	4.936	4.444	1.146.458	246.047	94.824
2011	28.852	18.266	8.924	7.462	5.046	4.910	4.430	1.147.124	246.028	95.207
2012	29.331	18.454	8.882	7.369	5.043	4.871	4.417	1.143.911	246.146	95.671
2013	29.689	17.942	8.707	7.435	5.008	4.818	4.370	1.138.161	245.923	96.041
2014	29.975	18.254	8.693	7.519	5.073	4.767	4.342	1.132.735	244.810	95.800
2015	30.267	18.505	8.643	7.564	5.059	4.710	4.321	1.127.196	243.870	95.612
2016	30.544	18.510	8.581	7.590	5.012	4.657	4.291	1.122.799	243.978	95.966
2017	30.835	18.478	8.463	7.699	5.051	4.627	4.242	1.120.294	244.099	96.456
2018	31.278	18.525	8.386	7.748	5.046	4.564	4.215	1.119.351	244.850	96.405
2019	31.793	18.579	8.384	7.837	5.036	4.512	4.220	1.119.596	245.711	97.260
2020	32.104	18.632	8.366	7.923	5.007	4.505	4.206	1.121.815	247.604	97.848
2021	31.993	18.778	8.317	7.957	5.032	4.493	4.186	1.120.134	245.468	97.858
2022	32.095	18.918	8.349	8.069	5.005	4.445	4.188	1.119.180	244.700	98.179
2023	32.482	19.033	8.355	8.145	5.019	4.397	4.146	1.123.426	247.376	98.687



De la proyección de la población a corto plazo (2022-2037) realizada por el Instituto Gallego de Estadística se realiza la siguiente estimación de crecimiento poblacional para las diferentes provincias de la comunidad y sus comarcas.

AÑO (n)	Galicia	A Coruña	1514 Santiago	1515 O Sar	Lugo	Ourense	Pontevedra	3609 Tabeirós- Terra de Montes
2022	-0,20%	-0,14%	0,31%	-1,33%	-0,65%	-0,34%	-0,06%	-1,10%
2023	0,03%	0,11%	0,56%	-1,04%	-0,34%	-0,19%	0,12%	-0,93%
2024	0,05%	0,13%	0,54%	-0,97%	-0,31%	-0,11%	0,14%	-0,83%
2025	0,04%	0,11%	0,51%	-0,96%	-0,30%	-0,10%	0,13%	-0,81%
2026	0,03%	0,09%	0,47%	-0,95%	-0,29%	-0,10%	0,11%	-0,75%
2027	0,01%	0,07%	0,42%	-0,95%	-0,29%	-0,11%	0,09%	-0,76%
2028	-0,01%	0,04%	0,37%	-0,95%	-0,29%	-0,13%	0,06%	-0,76%
2029	-0,04%	0,01%	0,31%	-0,96%	-0,30%	-0,14%	0,03%	-0,74%
2030	-0,07%	-0,03%	0,25%	-0,98%	-0,31%	-0,17%	0,00%	-0,75%
2031	-0,10%	-0,07%	0,19%	-1,01%	-0,33%	-0,20%	-0,04%	-0,76%
2032	-0,13%	-0,10%	0,14%	-1,03%	-0,34%	-0,23%	-0,07%	-0,78%
2033	-0,17%	-0,14%	0,08%	-1,04%	-0,36%	-0,25%	-0,10%	-0,80%
2034	-0,20%	-0,17%	0,02%	-1,07%	-0,38%	-0,28%	-0,14%	-0,81%
2035	-0,23%	-0,21%	-0,03%	-1,09%	-0,40%	-0,31%	-0,17%	-0,84%
2036	-0,25%	-0,24%	-0,07%	-1,13%	-0,42%	-0,33%	-0,19%	-0,83%
2037	-0,27%	-0,25%	-0,11%	-1,13%	-0,43%	-0,34%	-0,21%	-0,85%

Variaciones estimadas del crecimiento poblacional

De este modo proyectando la evolución del crecimiento estimado por IGE en la comarca de Santiago sobre el Ayuntamiento de Teo se obtiene la siguiente tabla de población estimada hasta el año 2037:

AÑO	crecimiento	Total	Hombres	Mujeres	Total
2022			9.237	9.681	18.918
2023	0,56%	19.024	9.289	9.735	19.024
2024	0,54%	19.127	9.339	9.788	19.127
2025	0,51%	19.225	9.387	9.838	19.225
2026	0,47%	19.315	9.431	9.884	19.315
2027	0,42%	19.396	9.471	9.926	19.396
2028	0,37%	19.467	9.505	9.962	19.467
2029	0,31%	19.527	9.534	9.993	19.527
2030	0,25%	19.576	9.558	10.018	19.576
2031	0,19%	19.613	9.577	10.037	19.613
2032	0,14%	19.640	9.589	10.050	19.640
2033	0,08%	19.655	9.597	10.058	19.655
2034	0,02%	19.660	9.599	10.061	19.660
2035	-0,03%	19.654	9.597	10.058	19.654
2036	-0,07%	19.640	9.589	10.050	19.640
2037	-0,11%	19.619	9.579	10.040	19.619

Población estimada en Teo de 2022 a 2037 de acuerdo a la evolución comarcal

3.1.3. ÍNDICES DE PRÁCTICA DEPORTIVA. ENCUESTA DE HÁBITOS DEPORTIVOS DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA 2022.

La *Encuesta de Hábitos Deportivos en España 2022*, publicada en Diciembre de 2022 por el Ministerio de Cultura y Deporte del Gobierno de España, se trata de una estadística oficial de periodicidad quinquenal incluida en el Plan Estadístico Nacional, realizada por la División de Estadística y Estudios de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Cultura y Deporte junto al Consejo Superior de Deportes.

La recogida de la información analizada por la encuesta se produjo en el periodo comprendido entre mayo y septiembre del 2022, se toma como muestra a un conjunto de la población con edad superior a 15 años y mediante la aplicación de diferentes sistemas de encuestado se obtienen los indicadores relativos a los hábitos y prácticas deportivas de la población residente en España.

El error de muestreo final estimado se situó en el 1.1% y considerando por lo tanto una referencia adecuada, en la elaboración de este estudio de viabilidad se toman como referencia, para la estimación de usuarios, los siguientes indicadores señalados en el informe publicado por el Ministerio de Cultura y Deporte español:

- Aproximadamente 6 de cada 10 personas de 15 años en adelante practicó deporte en el último año, es decir, ya sea de forma periódica u ocasional el 57,3% de los encuestados practican deporte, lo que representa un incremento de 3,8 puntos porcentuales respecto a la encuesta realizada en el año 2015 etapa pre-COVID-19 en la que el porcentaje se situó en 53,5%. Si se comparan los resultados con la edición 2020, inmersa en la crisis COVID-19, se registra un descenso de 2,3 puntos porcentuales.
- La edad, el sexo y el nivel de estudios son variables determinantes en la práctica deportiva. Las tasas de participación anual superan el 80% entre la población más joven y descienden con la edad hasta situarse en torno al 16% en el tramo de 75 años en adelante.
- Por sexo indica la encuesta que se observan diferencias que muestran que la práctica deportiva continúa siendo superior en los hombres que en las mujeres independientemente de la frecuencia, situándose en términos anuales en 63,1% y 51,8% respectivamente. Estas cifras suponen incrementos respecto a 2015, de mayor intensidad en las mujeres, por lo que se ha producido un ligero descenso en la brecha observada en las tasas anuales, que continúa siendo alta, 11,6 puntos porcentuales.
- En relación al tipo de entorno, el 45,3% de los encuestados dicen preferir la practica de deporte en espacios al aire libre, un 22,3% espacios cerrados y el 32,4% ambos entornos indistintamente. Además, resultó que el 20,60% de las personas investigadas resultaron estar abonadas o ser socias de gimnasios.

- Los resultados indican que prácticamente en todos los colectivos la práctica al aire libre es la preferente en esta edición de la encuesta. Debe tenerse en cuenta el factor de incidencia de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19.
- El 52,8% de las personas que practican deporte utiliza instalaciones específicas para ello, cifra que supone un incremento de 7,5 puntos porcentuales respecto a la edición 2020 de la encuesta.
- En relación a la edad de inicio de la práctica deportiva, el 65% de la población que practica deporte inició esta actividad antes de los 15 años, el 20,70% entre los 15 y los 24 años, el 9,4% entre los 25 y 44 años y únicamente el 4,8% empezó a hacer deporte con más de 44 años. El factor género es determinante en ello, el 73,5% de los hombres comenzaron a hacer deporte antes de los 15 años frente al 55,3% de las mujeres.

En relación a la posible modificación de los hábitos deportivos después del periodo de confinamiento, esta edición incluyó un módulo específico que recogía la opinión del entrevistado respecto a la modificación de sus hábitos deportivos como consecuencia de la pandemia COVID-19, los resultados obtenidos indican lo siguiente:

- El 68,1% de la población investigada manifestó que la crisis COVID-19 no ha variado la frecuencia de su práctica deportiva, el 19,6% indicó que sí, que dejó esta práctica temporalmente y el 12,3% manifestó haber aumentado su práctica después del periodo de confinamiento.
- El 71,2% manifestó que ha mantenido la frecuencia de asistencia al gimnasio de forma presencial después del periodo de confinamiento, el 21,4% de la población investigada lo ha dejado temporalmente y el 7,4% manifestó que ha aumentado la frecuencia de dicha práctica.

3.1.4. PREVISIÓN DE USUARIOS.

Según los datos obtenidos a través del análisis del histórico de abonados y usuarios de la instalación de A Ramallosa y las proyecciones estimadas de la evolución de la población en el término municipal de Teo, teniendo en cuenta la Encuesta de Hábitos Deportivos en España 2022 se obtiene la siguiente estimación de usuarios

AÑO	POBLACIÓN TOTAL			PERSONAS ABONADA/SOCIAS DE GIMNASIO			USUARIOS POTENCIALES		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
2019	9.127	9.452	18.579	1.880	1.947	3.827	1.376	1.425	2.800
2020	9.135	9.497	18.632	1.882	1.956	3.838	1.377	1.432	2.808
2021	9.187	9.591	18.778	1.893	1.976	3.868	1.385	1.446	2.830
2022	9.237	9.681	18.918	1.903	1.994	3.897	1.392	1.459	2.852
2023	9.289	9.735	19.024	1.914	2.005	3.919	1.400	1.467	2.868
2024	9.339	9.788	19.127	1.924	2.016	3.940	1.408	1.475	2.883
2025	9.387	9.838	19.225	1.934	2.027	3.960	1.415	1.483	2.898
2026	9.431	9.884	19.315	1.943	2.036	3.979	1.422	1.490	2.911
2027	9.471	9.926	19.396	1.951	2.045	3.996	1.428	1.496	2.924
2028	9.505	9.962	19.467	1.958	2.052	4.010	1.433	1.502	2.934
2029	9.534	9.993	19.527	1.964	2.058	4.023	1.437	1.506	2.943
2030	9.558	10.018	19.576	1.969	2.064	4.033	1.441	1.510	2.951
2031	9.577	10.037	19.613	1.973	2.068	4.040	1.443	1.513	2.956
2032	9.589	10.050	19.640	1.975	2.070	4.046	1.445	1.515	2.960
2033	9.597	10.058	19.655	1.977	2.072	4.049	1.447	1.516	2.963
2034	9.599	10.061	19.660	1.977	2.072	4.050	1.447	1.516	2.963
2035	9.597	10.058	19.654	1.977	2.072	4.049	1.447	1.516	2.963
2036	9.589	10.050	19.640	1.975	2.070	4.046	1.445	1.515	2.960
2037	9.579	10.040	19.619	1.973	2.068	4.042	1.444	1.513	2.957

Estimación de usuarios potenciales 2019-2037

Se podría decir por tanto, como resultado de la información expuesta, que el número de usuarios potenciales del Ayuntamiento de Teo se situaba en los 3.919 usuarios en el año 2023, y teniendo en cuenta el porcentaje de captación se observa que la realidad de la instalación analizada en apartados anteriores se corresponde con la que resulta por aplicación de las estimaciones poblacionales del IGE para el año 2023 por lo que, la aplicación de este criterio resulta a priori adecuado en el término municipal de Teo.

Para realizar el análisis de la previsión de usuarios que tendrá la instalación en el nuevo contrato se toma por lo tanto como referencia las siguientes estimaciones de potencialidad de la demanda.

	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º
AÑO (N)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
USUARIOS PONTENCIALES	2.898	2.911	2.924	2.934	2.943	2.951	2.956	2.960	2.963	2.963
VARIACIÓN RESPECTO N-1		0,47%	0,42%	0,37%	0,31%	0,25%	0,19%	0,14%	0,08%	0,02%
crecimiento respecto N-1			-0,05%	-0,06%	-0,06%	-0,05%	-0,06%	-0,06%	-0,06%	-0,05%
RATIO	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
ABONADOS	2.066	2.076	2.085	2.092	2.099	2.104	2.108	2.111	2.113	2.113

39,57%	Individual	818	821	825	828	830	833	834	835	836	836
35,64%	Familiar	736	740	743	746	748	750	751	752	753	753
24,79%	Otros	512	515	517	518	521	521	523	524	524	524
100,00%	TOTAL ABONOS	2.066	2.076	2.085	2.092	2.099	2.104	2.108	2.111	2.113	2.113

	11º	12º	13º	14º	15º	16º	17º	18º	19º	20º
AÑO (N)	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
USUARIOS PONTENCIALES	2.963	2.960	2.957	2.953	2.948	2.942	2.936	2.928	2.920	2.910
VARIACIÓN RESPECTO N-1	-0,03%	-0,07%	-0,11%	-0,14%	-0,17%	-0,20%	-0,23%	-0,26%	-0,29%	-0,32%
crecimiento respecto N-1	-0,05%	-0,05%	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%
RATIO	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
ABONADOS	2.112	2.111	2.109	2.106	2.102	2.098	2.093	2.088	2.082	2.075

estimado según tendencia de crecimiento 2025 a 2037

39,57%	Individual	836	835	834	833	832	830	828	826	824	821
35,64%	Familiar	753	752	752	751	749	748	746	744	742	740
24,79%	Otros	523	524	523	522	521	520	519	518	516	514
100,00%	TOTAL ABONOS	2.112	2.111	2.109	2.106	2.102	2.098	2.093	2.088	2.082	2.075

3.1.5. PLAN PREVISIONAL DE VENTAS E INGRESOS.

3.1.5.1. TARIFAS

Las tarifas vigentes en la instalación municipal se corresponden con las aprobadas en la ordenanza fiscal del 13 de Julio de 2017 y, a pesar de que el contrato permitía la actualización de las tarifas mediante aplicación del IPC, una vez hubiese transcurrido el primer año de ejecución del contrato, esta actualización tarifaria no se ha producido y las tarifas aplicadas en la actualidad continúan correspondiéndose con las vigentes en el año 2017.

CUOTAS	ACTUALES			
	BASE	IVA	TOTAL	PERIODICIDAD
MATRÍCULA Y MANTENIMIENTO				
ABONADO INDIVIDUAL INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única
ABONADO FAMILIAR INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única
ABONADO REDUCIDO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única
MANTENIMIENTO	8,26 €	1,74 €	10,00 €	Mensual

ABONOS				
ABONADO INDIVIDUAL ADULTO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (26-64 años)	20,66 €	4,34 €	25,00 €	Mensual
ABONADO FAMILIAR INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	28,10 €	5,90 €	34,00 €	Mensual
ABONADO REDUCIDO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (12-25 años y +65 años)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual
ABONADO SUPERREDUCIDO MATINAL INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual
ABONO DE VERANO JOVEN (12-24 años)	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Única
ABONO DE VERANO ADULTO (25-64 años)	14,17 €	2,98 €	17,15 €	Única
ABONO DE VERANO FAMILIAR	22,31 €	4,69 €	27,00 €	Única
ABONO DE VERANO -5 años y +65 años	- €	- €	- €	GRATIS

NO ABONADOS				
ENTRADA INDIVIDUAL ADULTO PISCINAS DESCUBIERTAS	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Única
ENTRADA INDIVIDUAL INFANTIL PISCINAS DESCUBIERTAS	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Única
ENTRADA INDIVIDUAL ADULTO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	4,13 €	0,87 €	5,00 €	Única
ENTRADA INDIVIDUAL REDUCIDA INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (-25 años y +65 años)	3,31 €	0,70 €	4,01 €	Única

OTRAS TARIAS ABOBADOS				
CURSO DE NATACIÓN MENORES Y 3ª EDAD: 1 sesión/semana	5,79 €	1,21 €	7,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN ADULTOS: 1 sesión/semana	6,61 €	1,39 €	8,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN BEBES: 1 sesión/semana	7,44 €	1,56 €	9,00 €	Mensual
ACTIVIDADES GRUPOS REDUCIDOS	7,44 €	1,56 €	9,00 €	Mensual
NATACIÓN TERAPÉUTICA O PRE/POST PARTO	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual
PREPARACIÓN FÍSICA O REHABILITACIÓN (INDIVIDUALIZADA)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual
PADEL	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual
ACTIVIDADES CON TARIFA PLANA (acceso a todas las actividades de sala)	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual
VALORACIÓN FISIOTERAPÉUTICA	23,14 €	4,86 €	28,00 €	Sesion
MASAJE PARCIAL	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Sesion
MASAJE COMPLETO	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Sesion
ALQUILER DE CALLE DE PISCINA (45 minutos)	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Sesion
ALQUILER DE PISTA DE PADEL (por persona y hora, coste mínimo cuatro personas)	1,24 €	0,26 €	1,50 €	Sesion
TALLER (por persona y semana un total de 20 h, 4h/día)	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Semanal
ENTRENAMIENTO PERSONAL CON MONITOR (sesion de 1 hora)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Sesion
ENTRENAMIENTO PERSONAL SIN MONITOR (nuevas tecnologías)	3,31 €	0,69 €	4,00 €	Mensual

OTRAS TARIAS NO ABOBADOS				
CURSO DE NATACIÓN MENORES Y 3ª EDAD: 1 sesión/semana	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN ADULTOS: 1 sesión/semana	13,22 €	2,78 €	16,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN BEBES: 1 sesión/semana	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Mensual
ACTIVIDADES GRUPOS REDUCIDOS	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Mensual
NATACIÓN TERAPÉUTICA O PRE/POST PARTO	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Mensual
PREPARACIÓN FÍSICA O REHABILITACIÓN (INDIVIDUALIZADA)	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Mensual
PADEL	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Mensual
ACTIVIDADES CON TARIFA PLANA (acceso a todas las actividades de sala)	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Mensual
VALORACIÓN FISIOTERAPÉUTICA	33,06 €	6,94 €	40,00 €	Sesion
MASAJE PARCIAL	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Sesion
MASAJE COMPLETO	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Sesion

ALQUILER DE CALLE DE PISCINA (45 minutos)	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Sesion
ALQUILER DE PISTA DE PADEL (por persona y hora, coste mínimo cuatro personas)	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Sesion
TALLER (por persona y semana un total de 20 h, 4h/día)	37,19 €	7,81 €	45,00 €	Semanal
ENTRENAMIENTO PERSONAL CON MONITOR (sesión de 1 hora)	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Sesion

OTRAS TARIFA				
CUSTODIA OBJETOS PERSONALES	0,41 €	0,09 €	0,50 €	Día
NATACIÓN ESCOLAR (1 sesión/semana)	4,96 €	1,04 €	6,00 €	Mensual
REPOSICIÓN DE CARNÉ DE ABONADO POR PÉRDIDA	1,65 €	0,35 €	2,00 €	
RECARGO POR DEVOLUCIÓN DE RECIBOS	3,00 €	0,63 €	3,63 €	
MAL USO O EXTRAVÍO DE TARJETA DE IDENTIFICACIÓN		- €	- €	

TARIFAS VIGENTES (ordenanza fiscal 13/07/2017)

De acuerdo a lo dispuesto en el contrato que rige la concesión en la actualidad, la actualización de las tarifas se produciría en todo caso por aplicación del IPC, teniendo en cuenta esta premisa las tarifas deberían haber experimentado un incremento del 23,41% durante su vigencia desde el año 2017 hasta el año 2024.

Este porcentaje se obtiene tomando de referencia los IPC de las anualidades transcurridas y para la obtención de las tarifas previstas de cara al año 2025 se opta por emplear el mismo cierre de IPC del año 2024.

De este modo resultaría que las tarifas que debieran aplicarse para la primera anualidad del contrato se corresponderían con las obtenidas por la aplicación del IPC de acuerdo a la siguiente tabla:

IPC 2017 IPC 2018 IPC 2019 IPC 2020 IPC 2021 IPC 2022 IPC 2023 IPC 2024

1,10% 1,20% 0,80% 0,00% 6,50% 5,70% 3,10% 3,10%

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

CUOTAS	ORDENANZA FISCAL 13/07/2017			
	BASE	IVA	TOTAL	PERIODICIDAD
MATRÍCULA Y MANTENIMIENTO				
ABONADO INDIVIDUAL INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única
ABONADO FAMILIAR INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única
ABONADO REDUCIDO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única
MANTENIMIENTO	8,26 €	1,74 €	10,00 €	Mensual

ABONOS				
ABONADO INDIVIDUAL ADULTO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (26-64 años)	20,66 €	4,34 €	25,00 €	Mensual
ABONADO FAMILIAR INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	28,10 €	5,90 €	34,00 €	Mensual
ABONADO REDUCIDO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (12-25 años y +65 años)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual
ABONADO SUPERREDUCIDO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual
ABONO DE VERANO JOVEN (12-24 años)	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Única
ABONO DE VERANO ADULTO (25-64 años)	14,17 €	2,98 €	17,15 €	Única
ABONO DE VERANO FAMILIAR	22,31 €	4,69 €	27,00 €	Única
ABONO DE VERANO -5 años y +65 años	- €	- €	- €	GRATIS

NO ABONADOS				
ENTRADA INDIVIDUAL ADULTO PISCINAS DESCUBIERTAS	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Única
ENTRADA INDIVIDUAL INFANTIL PISCINAS DESCUBIERTAS	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Única
ENTRADA INDIVIDUAL ADULTO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	4,13 €	0,87 €	5,00 €	Única
ENTRADA INDIVIDUAL REDUCIDA INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (-25 años y +65 años)	3,31 €	0,70 €	4,01 €	Única

OTRAS TARIAS ABOBADOS				
CURSO DE NATACIÓN MENORES Y 3ª EDAD: 1 sesión/semana	5,79 €	1,21 €	7,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN ADULTOS: 1 sesión/semana	6,61 €	1,39 €	8,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN BEBES: 1 sesión/semana	7,44 €	1,56 €	9,00 €	Mensual
ACTIVIDADES GRUPOS REDUCIDOS	7,44 €	1,56 €	9,00 €	Mensual
NATACIÓN TERAPÉUTICA O PRE/POST PARTO	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual
PREPARACIÓN FÍSICA O REHABILITACIÓN (INDIVIDUALIZADA)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual
PADEL	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual
ACTIVIDADES CON TARIFA PLANA (acceso a todas las actividades de sala)	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual
VALORACIÓN FISIOTERAPÉUTICA	23,14 €	4,86 €	28,00 €	Sesion
MASAJE PARCIAL	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Sesion
MASAJE COMPLETO	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Sesion
ALQUILER DE CALLE DE PISCINA (45 minutos)	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Sesion
ALQUILER DE PISTA DE PADEL (por persona y hora, coste mínimo cuatro personas)	1,24 €	0,26 €	1,50 €	Sesion
TALLER (por persona y semana un total de 20 h, 4h/día)	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Semanal
ENTRENAMIENTO PERSONAL CON MONITOR (sesión de 1 hora)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Sesion
ENTRENAMIENTO PERSONAL SIN MONITOR (nuevas tecnologías)	3,31 €	0,69 €	4,00 €	Mensual

OTRAS TARIAS NO ABOBADOS				
CURSO DE NATACIÓN MENORES Y 3ª EDAD: 1 sesión/semana	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN ADULTOS: 1 sesión/semana	13,22 €	2,78 €	16,00 €	Mensual
CURSO DE NATACIÓN BEBES: 1 sesión/semana	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Mensual
ACTIVIDADES GRUPOS REDUCIDOS	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Mensual
NATACIÓN TERAPÉUTICA O PRE/POST PARTO	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Mensual
PREPARACIÓN FÍSICA O REHABILITACIÓN (INDIVIDUALIZADA)	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Mensual
PADEL	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Mensual
ACTIVIDADES CON TARIFA PLANA (acceso a todas las actividades de sala)	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Mensual
VALORACIÓN FISIOTERAPÉUTICA	33,06 €	6,94 €	40,00 €	Sesion
MASAJE PARCIAL	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Sesion
MASAJE COMPLETO	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Sesion
ALQUILER DE CALLE DE PISCINA (45 minutos)	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Sesión
ALQUILER DE PISTA DE PADEL (por persona y hora, coste mínimo cuatro personas)	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Sesion
TALLER (por persona y semana un total de 20 h, 4h/día)	37,19 €	7,81 €	45,00 €	Semanal
ENTRENAMIENTO PERSONAL CON MONITOR (sesión de 1 hora)	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Sesion

OTRAS TARIAS				
CUSTODIA OBJETOS PERSONALES	0,41 €	0,09 €	0,50 €	Día
NATACIÓN ESCOLAR (1 sesión/semana)	4,96 €	1,04 €	6,00 €	Mensual
REPOSICIÓN DE CARNÉ DE ABONADO POR PÉRDIDA	1,65 €	0,35 €	2,00 €	
RECARGO POR DEVOLUCIÓN DE RECIBOS	3,00 €	0,63 €	3,63 €	
MAL USO O EXTRAVÍO DE TARJETA DE IDENTIFICACIÓN		- €	- €	

TARIFAS VIGENTES (ordenanza fiscal 13/07/2017)

16,71 €	16,91 €	17,05 €	17,05 €	18,16 €	19,19 €	19,79 €	20,40 €
16,71 €	16,91 €	17,05 €	17,05 €	18,16 €	19,19 €	19,79 €	20,40 €
16,71 €	16,91 €	17,05 €	17,05 €	18,16 €	19,19 €	19,79 €	20,40 €
8,36 €	8,46 €	8,52 €	8,52 €	9,08 €	9,59 €	9,89 €	10,20 €

20,89 €	21,14 €	21,31 €	21,31 €	22,69 €	23,99 €	24,73 €	25,50 €
28,41 €	28,75 €	28,98 €	28,98 €	30,86 €	32,62 €	33,63 €	34,68 €
18,38 €	18,60 €	18,75 €	18,75 €	19,97 €	21,11 €	21,76 €	22,44 €
10,03 €	10,15 €	10,23 €	10,23 €	10,90 €	11,52 €	11,87 €	12,24 €
11,70 €	11,84 €	11,93 €	11,93 €	12,71 €	13,43 €	13,85 €	14,28 €
14,33 €	14,50 €	14,61 €	14,61 €	15,56 €	16,45 €	16,96 €	17,49 €
22,56 €	22,83 €	23,01 €	23,01 €	24,50 €	25,90 €	26,70 €	27,53 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

2,09 €	2,12 €	2,13 €	2,13 €	2,27 €	2,40 €	2,48 €	2,55 €
2,09 €	2,12 €	2,13 €	2,13 €	2,27 €	2,40 €	2,48 €	2,55 €
4,18 €	4,23 €	4,26 €	4,26 €	4,54 €	4,79 €	4,94 €	5,10 €
3,35 €	3,39 €	3,41 €	3,41 €	3,64 €	3,84 €	3,96 €	4,08 €

5,85 €	5,92 €	5,97 €	5,97 €	6,35 €	6,72 €	6,92 €	7,14 €
6,68 €	6,76 €	6,82 €	6,82 €	7,26 €	7,68 €	7,91 €	8,16 €
7,52 €	7,61 €	7,67 €	7,67 €	8,17 €	8,64 €	8,90 €	9,18 €
7,52 €	7,61 €	7,67 €	7,67 €	8,17 €	8,64 €	8,90 €	9,18 €
10,03 €	10,15 €	10,23 €	10,23 €	10,89 €	11,51 €	11,87 €	12,24 €
18,38 €	18,60 €	18,75 €	18,75 €	19,97 €	21,11 €	21,76 €	22,44 €
18,38 €	18,60 €	18,75 €	18,75 €	19,97 €	21,11 €	21,76 €	22,44 €
10,03 €	10,15 €	10,23 €	10,23 €	10,89 €	11,51 €	11,87 €	12,24 €
23,40 €	23,68 €	23,87 €	23,87 €	25,42 €	26,87 €	27,70 €	28,56 €
11,70 €	11,84 €	11,93 €	11,93 €	12,71 €	13,43 €	13,85 €	14,28 €
18,38 €	18,60 €	18,75 €	18,75 €	19,97 €	21,11 €	21,76 €	22,44 €
10,03 €	10,15 €	10,23 €	10,23 €	10,89 €	11,51 €	11,87 €	12,24 €
1,25 €	1,27 €	1,28 €	1,28 €	1,36 €	1,44 €	1,48 €	1,53 €
25,07 €	25,37 €	25,57 €	25,57 €	27,23 €	28,78 €	29,68 €	30,60 €
18,38 €	18,60 €	18,75 €	18,75 €	19,97 €	21,11 €	21,76 €	22,44 €
3,34 €	3,38 €	3,41 €	3,41 €	3,63 €	3,84 €	3,96 €	4,08 €

11,70 €	11,84 €	11,93 €	11,93 €	12,71 €	13,43 €	13,85 €	14,28 €
13,37 €	13,53 €	13,64 €	13,64 €	14,52 €	15,35 €	15,83 €	16,32 €
15,04 €	15,22 €	15,34 €	15,34 €	16,34 €	17,27 €	17,81 €	18,36 €
15,04 €	15,22 €	15,34 €	15,34 €	16,34 €	17,27 €	17,81 €	18,36 €
20,05 €	20,29 €	20,46 €	20,46 €	21,79 €	23,03 €	23,74 €	24,48 €
30,08 €	30,44 €	30,68 €	30,68 €	32,68 €	34,54 €	35,61 €	36,72 €
25,07 €	25,37 €	25,57 €	25,57 €	27,23 €	28,78 €	29,68 €	30,60 €
30,08 €	30,44 €	30,68 €	30,68 €	32,68 €	34,54 €	35,61 €	36,72 €
33,42 €	33,82 €	34,09 €	34,09 €	36,31 €	38,38 €	39,57 €	40,80 €
15,04 €	15,22 €	15,34 €	15,34 €	16,34 €	17,27 €	17,81 €	18,36 €
25,07 €	25,37 €	25,57 €	25,57 €	27,23 €	28,78 €	29,68 €	30,60 €
20,05 €	20,29 €	20,46 €	20,46 €	21,79 €	23,03 €	23,74 €	24,48 €
2,09 €	2,11 €	2,13 €	2,13 €	2,27 €	2,40 €	2,47 €	2,55 €
37,60 €	38,05 €	38,35 €	38,35 €	40,85 €	43,18 €	44,51 €	45,89 €
25,07 €	25,37 €	25,57 €	25,57 €	27,23 €	28,78 €	29,68 €	30,60 €

0,42 €	0,42 €	0,43 €	0,43 €	0,45 €	0,48 €	0,49 €	0,51 €
5,01 €	5,07 €	5,11 €	5,11 €	5,45 €	5,76 €	5,94 €	6,12 €
1,67 €	1,69 €	1,70 €	1,70 €	1,82 €	1,92 €	1,98 €	2,04 €
3,03 €	3,07 €	3,09 €	3,09 €	3,30 €	3,48 €	3,59 €	3,70 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

ACTUALIZACIÓN DE TARIFAS DE ACUERDO A IPC de 2017 hasta 2024
IMPORTES BASE (21% IVA NO INCLUIDO)

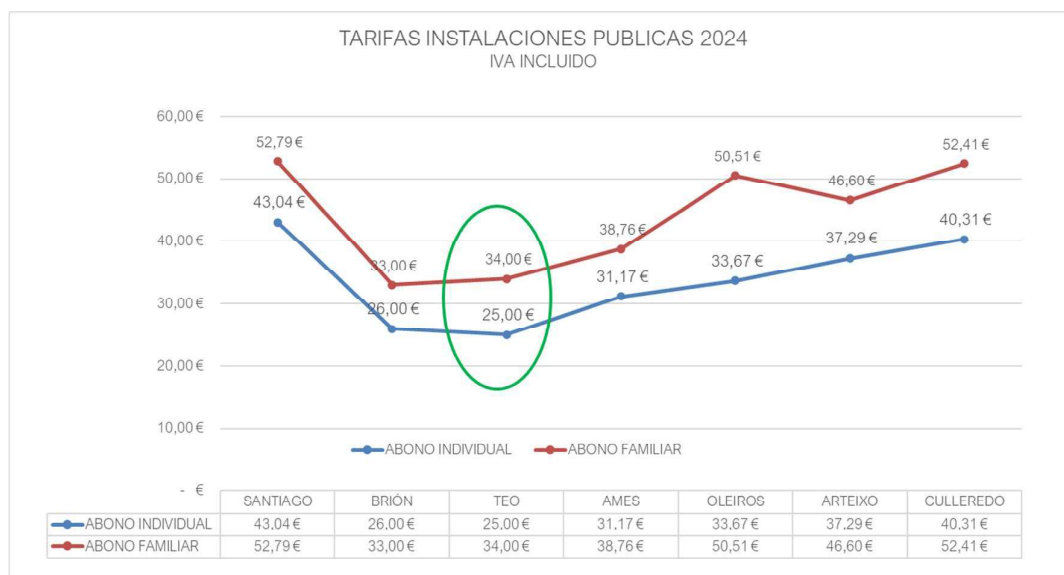
3.1.5.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DIRECTA.

A continuación, se analizan las instalaciones de promoción pública y de similares características, la información expuesta se recaba de lo publicado en las páginas webs municipales o del operador económico encargado de su gestión.

TARIFAS 2024 (IVA INCLUIDO)	SANTIAGO	BRIÓN	TEO	AMES	OLEIROS	ARTEIXO	CULLEREDO
ABONO INDIVIDUAL	43,04 €	26,00 €	25,00 €	31,17 €	33,67 €	37,29 €	40,31 €
ABONO FAMILIAR	52,79 €	33,00 €	34,00 €	38,76 €	50,51 €	46,60 €	52,41 €
RATIO/INDIVIDUAL	122,65%	126,92%	136,01%	124,35%	150,01%	124,97%	130,02%

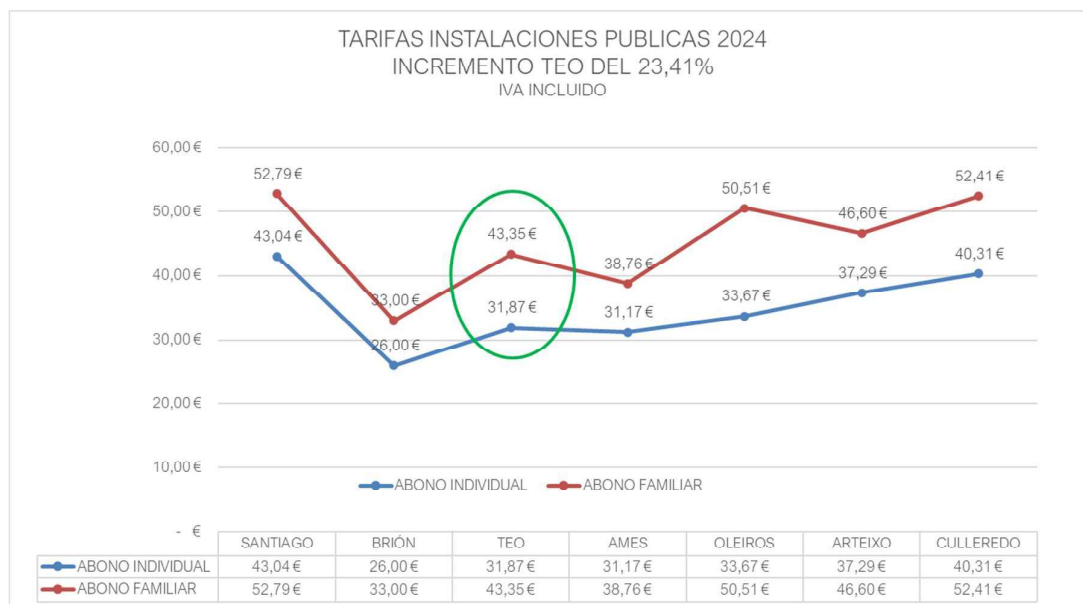
ABONO REDUCIDO	SANTIAGO	BRIÓN	TEO	AMES	OLEIROS	ARTEIXO	CULLEREDO
JÓVEN	23,84 €	19,00 €	22,00 €	23,27 €	22,21 €	23,86 €	26,55 €
MATINAL	31,03 €	19,00 €	22,00 €	23,27 €	28,09 €	20,22 €	27,60 €
TERCERA EDAD	23,84 €	19,00 €	22,00 €	23,27 €	24,72 €	20,22 €	25,67 €
MEDIA	26,24 €	19,00 €	22,00 €	23,27 €	25,01 €	21,43 €	26,61 €
RATIO/INDIVIDUAL	60,96%	73,08%	88,00%	74,66%	74,27%	57,48%	66,01%

Tarifas 2024 (iva incluido)



A la vista de la información expuesta las tarifas actualmente aplicables en el Ayuntamiento de Teo se encuentran por debajo de las que están aplicándose en el mercado actualmente; únicamente se encuentra por encima de las aplicadas en la instalación del Ayuntamiento de Brión, pero en este caso debe tenerse en cuenta las características del contrato de concesión vigente en dicho municipio cuya explotación recibe una aportación municipal.

De haberse aplicado el incremento establecido en el contrato que actualmente rige la concesión del Ayuntamiento de Teo, la comparativa se situaría en el siguiente escenario:



A la vista de la información expuesta las tarifas que resultarían aplicables en el Ayuntamiento de Teo se situarían por encima en este caso tanto de las aplicables en el Ayuntamiento de Brión como en el Ayuntamiento de Ames.

Realizada ya la aclaración sobre las características del Ayuntamiento de Brión cabe aclarar respecto a las aplicables en el Ayuntamiento de Ames, que dicho municipio tiene previsto realizar una nueva licitación en la que se producirá el incremento de las cuotas que vienen aplicando hasta el momento.

3.1.5.3. INGRESOS

Teniendo en cuenta la estimación de usuarios y el análisis de las tarifas realizada en apartados anteriores se realiza en este apartado la estimación de ingresos por los servicios prestados en la instalación del Ayuntamiento de Teo, se tiene en cuenta los siguientes indicadores:

- La estimación de usuarios se realiza tomando como referencia la evolución que, de acuerdo la información publicada por el Instituto Gallego de Estadística, sufriría la población del Ayuntamiento de Teo en la próxima década.
- Para el reparto de los usuarios estimados en número de abonados y tipos de abono, se emplean los porcentajes de representatividad que resultan del análisis de la información que en relación a la evolución de usuarios ha sufrido la instalación en el periodo 2018-2019.

- Se emplean las tarifas vigentes en la actualidad (según ordenanza fiscal 2017) expuestas anteriormente.
- Para la estimación del resto de ingresos derivados de cursos, entradas, matrículas, alquileres, reservas, venta de mercaderías y otros, se tiene en cuenta de acuerdo a la información facilitada por el actual concesionario, la representatividad que poseen respecto a los abonados. Así, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, la distribución de los ingresos que se prevé se correspondería con los siguientes importes.

AÑO (N)		2025
USUARIOS PONTENCIALES		2.898
ABONADOS		2.066
39,57%	Individual	818
35,64%	Familiar	736
24,79%	Otros	512
100,00%	TOTAL ABONOS	2.066
INGRESOS ESTIMADOS		528.998,17 €
TARIFAS (sin IVA)	Individual	20,66 €
	Familiar	28,10 €
	Otros	12,69 €
TARIFAS (con IVA)	Individual	25,00 €
	Familiar	34,00 €
	Otros	15,36 €

DISTRIBUCIÓN INGRESOS	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prestación de Servicios						
Abonados	64,49%	67,35%	69,35%	66,66%	66,57%	68,11%
Actividades	20,83%	21,75%	18,51%	18,38%	20,56%	19,94%
Entradas/Bonos/Matriculas	2,20%	2,63%	2,37%	2,49%	2,52%	2,60%
Alquileres y reservas	0,23%	0,20%	0,41%	0,54%	0,37%	0,21%
Salud	4,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ventas de Mercaderías	1,61%	1,45%	1,16%	1,75%	1,79%	2,09%
Subvenciones a la explotación	0,07%	0,05%	0,13%	0,02%	0,09%	0,12%
Otros ingresos	6,37%	6,56%	8,06%	10,17%	8,10%	6,93%
Total ingresos	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Representatividad de los Ingresos de acuerdo a la información facilitada por el actual concesionario.

De este modo, aplicando las hipótesis establecidas se estima que los ingresos para el año 2025 se situarían en 776.626 euros.

INGRESOS ABONOS	2025
FAMILIAR	248.179
INDIVIDUAL	202.799
OTROS	78.020
TOTAL INGRESOS ABONADOS	528.998

	INGRESOS	2025
68,11%	INGRESOS POR ABONADOS	528.998
19,94%	INGRESOS POR ACTIVIDADES	154.830
2,60%	INGRESOS ENTRADAS LIBRES Y MATRICULAS	20.185
0,21%	INGRESOS ALQUILERES	1.662
2,09%	INGRESOS POR VENTA DE MATERIAL	16.196
7,05%	OTROS INGRESOS	54.755
100,00%	TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	776.626

4. INCIDENCIA ECONÓMICA SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN. CASO BASE.

El análisis económico de la viabilidad de la propuesta se lleva a cabo bajo las siguientes premisas:

- Se toma como referencias ciertas los datos facilitados por el actual concesionario del contrato del Ayuntamiento de Teo, relativos a número de usuarios para estimación de los ingresos y gastos relativos a las últimas anualidades (2017-2023).
- Se establece un periodo de duración del contrato de 20 años.
- En lo que respecta a las inversiones se plantea un importe total de 1.270.695,31 euros.
- Para los gastos relativos a salarios se establece una actualización de los costes salariales del 4% para cada una de las anualidades teniendo en cuenta lo establecido en el Convenio Colectivo que resulta de aplicación y en cuanto al porcentaje de absentismo se ha situado en el 6,07 %.
- Para el resto de gastos se incluye un incremento del 2%.
- Se aplica para la obtención de ingresos las tarifas vigentes en la actualidad (ordenanza fiscal año 2017)
- El instrumento de deuda y el diferencial que sirven de base para el cálculo de la tasa de descuento se corresponde con el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementados en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados.

mensualidades	1	2	3	4	5	6
RENDIMIENTO MEDIO DEL MERCADO SECUNDARIO	mar-24	feb-24	ene-24	dic-23	nov-23	oct-23
Deuda a 10 años	3,15%	3,28%	3,09%	2,99%	3,48%	3,89%
MEDIA	3,31%	3,45%	3,48%	3,55%	3,61%	3,59%
Suma puntos básicos	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
TOTAL	5,31%	5,45%	5,48%	5,55%	5,61%	5,59%

Se presenta en la página siguiente la cuenta de explotación prevista para la duración del contrato atendiendo a las premisas expuestas.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
TARIFAS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FAMILIAR	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €
INDIVIDUAL	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €
OTROS	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €
ABONADOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Usuarios	2.898	2.911	2.924	2.934	2.943	2.951	2.956	2.960	2.963	2.963
Num. Abonados	2.066	2.076	2.085	2.092	2.099	2.104	2.108	2.111	2.113	2.113
INGRESOS ABONOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FAMILIAR	248.179	249.528	250.540	251.551	252.226	252.900	253.237	253.574	253.912	253.912
INDIVIDUAL	202.799	203.542	204.534	205.278	205.774	206.517	206.765	207.013	207.261	207.261
OTROS	78.020	78.431	78.700	78.946	79.312	79.354	79.661	79.790	79.737	79.813
TOTAL INGRESOS ABONADOS	528.998	531.501	533.773	535.775	537.311	538.771	539.663	540.378	540.910	540.986
INGRESOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INGRESOS POR ABONADOS	528.998	531.501	533.773	535.775	537.311	538.771	539.663	540.378	540.910	540.986
INGRESOS POR ACTIVIDADES	154.830	155.563	156.228	156.813	157.263	157.690	157.951	158.161	158.316	158.339
INGRESOS ENTRADAS LIBRES Y MATRICULAS	20.185	20.281	20.368	20.444	20.503	20.558	20.592	20.620	20.640	20.643
INGRESOS ALQUILERES	1.662	1.670	1.677	1.683	1.688	1.693	1.696	1.698	1.700	1.700
INGRESOS POR VENTA DE MTARIAL	16.196	16.273	16.342	16.403	16.450	16.495	16.522	16.544	16.561	16.563
OTROS INGRESOS	54.755	55.014	55.249	55.456	55.615	55.766	55.859	55.933	55.988	55.996
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	776.626	780.301	783.637	786.575	788.831	790.974	792.284	793.333	794.114	794.226
ACTUALIZACIÓN SALARIAL	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
IPC	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Compras de mercaderías	10.493	10.703	10.917	11.135	11.358	11.585	11.817	12.053	12.294	12.540
Compras de otros aprovisionamientos	14.883	15.181	15.484	15.794	16.110	16.432	16.761	17.096	17.438	17.787
Trabajos realizados por otras empresas										
Gastos de personal	445.199	461.587	478.629	496.354	514.787	533.958	553.896	574.631	596.196	618.623
Otros gastos sociales	6.800	6.936	7.075	7.216	7.361	7.508	7.658	7.811	7.967	8.127
Otros gastos de explotación										
Arrendamientos	1.572	1.603	1.635	1.668	1.701	1.735	1.770	1.805	1.841	1.878
Reparaciones y conservación	64.151	65.434	66.743	68.077	69.439	70.828	72.244	73.689	75.163	76.666
Servicios de profesionales independientes	5.447	5.556	5.667	5.781	5.896	6.014	6.135	6.257	6.383	6.510
Transportes	236	241	246	250	255	261	266	271	277	282
Primas de seguros	2.229	2.274	2.320	2.366	2.413	2.462	2.511	2.561	2.612	2.664
Servicios bancarios	1.480	1.510	1.540	1.571	1.602	1.634	1.667	1.700	1.734	1.769
Publicidad, propaganda y relac. Publicas	7.753	7.908	8.066	8.228	8.392	8.560	8.731	8.906	9.084	9.266
Suministros	65.715	67.284	68.884	70.516	72.180	73.878	75.610	77.377	79.179	81.017
Suministro teléfono	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948	1.987	2.027	2.068	2.109	2.151
Otros servicios	1.196	1.220	1.244	1.269	1.295	1.320	1.347	1.374	1.401	1.429
Otros tributos	565	576	587	599	611	623	636	649	661	675
Dotación al fondo de reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	629.520	649.848	670.910	692.734	715.350	738.786	763.075	788.248	814.339	841.384

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
TARIFAS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FAMILIAR	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €	28,10 €
INDIVIDUAL	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €	20,66 €
OTROS	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €	12,69 €
ABONADOS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Usuarios	2.963	2.960	2.957	2.953	2.948	2.942	2.936	2.928	2.920	2.910
Num. Abonados	2.112	2.111	2.109	2.106	2.102	2.098	2.093	2.088	2.082	2.075
INGRESOS ABONOS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FAMILIAR	253.912	253.574	253.574	253.237	252.563	252.226	251.551	250.877	250.202	249.528
INDIVIDUAL	207.261	207.013	206.765	206.517	206.269	205.774	205.278	204.782	204.286	203.542
OTROS	79.723	79.788	79.602	79.469	79.390	79.212	79.089	78.868	78.551	78.291
TOTAL INGRESOS ABONADOS	540.895	540.376	539.942	539.224	538.222	537.211	535.918	534.527	533.039	531.361
INGRESOS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
INGRESOS POR ABONADOS	540.895	540.376	539.942	539.224	538.222	537.211	535.918	534.527	533.039	531.361
INGRESOS POR ACTIVIDADES	158.312	158.160	158.033	157.823	157.530	157.234	156.855	156.448	156.013	155.521
INGRESOS ENTRADAS LIBRES Y MATRICULAS	20.639	20.619	20.603	20.576	20.537	20.499	20.449	20.396	20.340	20.275
INGRESOS ALQUILERES	1.700	1.698	1.697	1.694	1.691	1.688	1.684	1.680	1.675	1.670
INGRESOS POR VENTA DE MTARIAL	16.560	16.544	16.531	16.509	16.478	16.447	16.408	16.365	16.320	16.268
OTROS INGRESOS	55.986	55.933	55.888	55.813	55.710	55.605	55.471	55.327	55.173	54.999
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	794.093	793.330	792.693	791.639	790.168	788.684	786.785	784.743	782.559	780.095
ACTUALIZACIÓN SALARIAL	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
IPC	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Compras de mercaderías	12.791	13.047	13.308	13.574	13.846	14.122	14.405	14.693	14.987	15.287
Compras de otros aprovisionamientos	18.142	18.505	18.875	19.253	19.638	20.031	20.431	20.840	21.257	21.682
Trabajos realizados por otras empresas										
Gastos de personal	641.947	666.204	691.432	717.668	744.954	773.332	802.844	833.537	865.458	898.656
Otros gastos sociales	8.289	8.455	8.624	8.797	8.972	9.152	9.335	9.522	9.712	9.906
Otros gastos de explotación										
Arrendamientos	1.916	1.954	1.993	2.033	2.074	2.115	2.158	2.201	2.245	2.290
Reparaciones y conservación	78.200	79.764	81.359	82.986	84.646	86.339	88.065	89.827	91.623	93.456
Servicios de profesionales independientes	6.640	6.773	6.909	7.047	7.188	7.332	7.478	7.628	7.780	7.936
Transportes	288	293	299	305	311	318	324	330	337	344
Primas de seguros	2.718	2.772	2.828	2.884	2.942	3.001	3.061	3.122	3.184	3.248
Servicios bancarios	1.804	1.840	1.877	1.915	1.953	1.992	2.032	2.072	2.114	2.156
Publicidad, propaganda y relac. Publicas	9.451	9.640	9.833	10.029	10.230	10.435	10.643	10.856	11.073	11.295
Suministros	82.891	84.803	86.754	88.743	90.773	92.842	94.954	97.107	99.304	101.544
Suministro teléfono	2.194	2.238	2.283	2.328	2.375	2.423	2.471	2.520	2.571	2.622
Otros servicios	1.458	1.487	1.517	1.547	1.578	1.610	1.642	1.675	1.708	1.742
Otros tributos	688	702	716	730	745	760	775	791	806	822
Dotación al fondo de reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	869.417	898.478	928.606	959.840	992.224	1.025.801	1.060.618	1.096.720	1.134.159	1.172.985

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Subvenciones inicial										
Subvenciones anuales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos explotación	776.626	780.301	783.637	786.575	788.831	790.974	792.284	793.333	794.114	794.226
CIFRA DE NEGOCIOS	776.626	780.301	783.637	786.575	788.831	790.974	792.284	793.333	794.114	794.226
Canon municipal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de personal	445.199	461.587	478.629	496.354	514.787	533.958	553.896	574.631	596.196	618.623
Suministros	65.715	67.284	68.884	70.516	72.180	73.878	75.610	77.377	79.179	81.017
Resto de gastos	118.605	120.977	123.397	125.865	128.382	130.950	133.569	136.240	138.965	141.744
GASTOS EXPLOTACIÓN	629.520	649.848	670.910	692.734	715.350	738.786	763.075	788.248	814.339	841.384
EBITDA	147.107	130.453	112.727	93.841	73.481	52.188	29.209	5.085	(20.225)	(47.158)
Amortizaciones	58.811	58.811	58.811	58.811	58.811	59.349	59.349	59.349	59.349	59.349
Provisiones depreciación inmovilizado										
B.A.I.I.	88.296	71.642	53.916	35.030	14.670	(7.181)	(30.140)	(54.284)	(79.574)	(106.587)
Financieros										
B.A.I.	88.296	71.642	53.916	35.030	14.670	(7.181)	(30.140)	(54.284)	(79.574)	(106.587)
Impuesto sociedades										
B.D.I.	88.296	71.642	53.916	35.030	14.670	(7.181)	(30.140)	(54.284)	(79.574)	(106.587)
B.A.I. ACUMULADO	88.296	159.938	213.854	248.884	263.554	256.393	226.252	171.988	92.414	- 14.093

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
B.D.I.	88.296	71.642	53.916	35.030	14.670	(7.181)	(30.140)	(54.284)	(79.574)	(106.587)
AMORTIZACIONES	58.811	58.811	58.811	58.811	58.811	59.349	59.349	59.349	59.349	59.349
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	0	0	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)
INVERSIONES	(1.176.220)	0	0	0	0	(8.069)	0	0	0	0
PRÉSTAMOS	352.866	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	-875.247	130.453	46.359	27.473	7.113	-22.250	-37.189	-61.253	-86.593	-113.528

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS										
Subvenciones inicial										
Subvenciones anuales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos explotación	794.093	793.330	792.693	791.639	790.168	788.684	786.785	784.743	782.559	780.095
CIFRA DE NEGOCIOS	794.093	793.330	792.693	791.639	790.168	788.684	786.785	784.743	782.559	780.095
Canon municipal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de personal	641.947	666.204	691.432	717.668	744.954	773.332	802.844	833.537	865.458	898.656
Suministros	82.891	84.803	86.754	88.743	90.773	92.842	94.954	97.107	99.304	101.544
Resto de gastos	144.579	147.471	150.420	153.429	156.497	159.627	162.820	166.076	169.398	172.786
GASTOS EXPLOTACIÓN	869.417	898.478	928.606	959.840	992.224	1.025.801	1.060.618	1.096.720	1.134.159	1.172.985
EBITDA	(75.325)	(105.148)	(136.913)	(168.201)	(202.056)	(237.117)	(273.833)	(311.976)	(351.600)	(392.890)
Amortizaciones	65.045	65.045	65.045	65.045	65.045	70.934	70.934	70.934	70.934	70.934
Provisiones depreciación inmovilizado										
B.A.I.I.	(140.399)	(170.193)	(203.957)	(233.246)	(267.101)	(309.081)	(344.707)	(382.912)	(422.634)	(463.924)
Financieros										
B.A.I.	(140.399)	(170.193)	(203.957)	(233.246)	(267.101)	(309.081)	(344.707)	(382.912)	(422.634)	(463.924)
Impuesto sociedades										
B.D.I.	(140.399)	(170.193)	(203.957)	(233.246)	(267.101)	(309.081)	(344.707)	(382.912)	(422.634)	(463.924)
B.A.I. ACUMULADO	- 154.462	- 324.655	- 525.612	- 758.858	- 1.025.959	- 1.334.010	- 1.678.777	- 2.061.689	- 2.484.223	- 2.948.048

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
B.D.I.	(140.399)	(170.193)	(203.957)	(233.246)	(267.101)	(309.081)	(344.707)	(382.912)	(422.634)	(463.924)
AMORTIZACIONES	65,045	65,045	65,045	65,045	65,045	70,934	70,934	70,934	70,934	70,934
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)
INVERSIONES	(56,959)	0	0	0	0	(29,447)	0	0	0	0
PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	-198.951	-171.516	-202.280	-234.589	-268.424	-302.932	-340.201	-379.348	-417.998	-459.258

4.1. ANÁLISIS DE RESULTADO DEL CASO BASE.

A la vista de los resultados de explotación se observa que los ingresos esperados de la gestión de la instalación no resultan suficientes para hacer frente a todos los gastos, suponiendo un EBITDA acumulado de 1.677.352,63 euros negativos dando como resultado un Valor Actual Neto de 1.991.586 euros negativos.

Es por ello que podemos concluir que la explotación de las instalaciones objeto de estudio no resultaría viable en el escenario expuesto pues los ingresos no consiguen soportar los gastos ni la rentabilidad esperada para el operador a lo largo de la duración del contrato.

Debe tenerse en cuenta que en este tipo de proyectos existe un riesgo de demanda elevada que no permite asegurar los ingresos y donde los gastos de personal y suministros suponen el mayor porcentaje de gasto de la explotación, encontrándose estos últimos gastos en una situación de inestabilidad resultando muy complicado establecer una cuantía más realista de la expuesta. Todo ello conlleva a que los operadores económicos exijan para embarcarse en este tipo proyectos una rentabilidad determinada.

5. PLANTEAMIENTO DE LAS ALTERNATIVA POSIBLES Y VARIACIONES AL CASO BASE.

5.1. ALTERNATIVA AL CASO BASE PARA ALCANZAR LA RENTABILIDAD.

A la vista de los resultados obtenidos se plantea a continuación la posible alternativa que conllevaría una rentabilidad atractiva para los operadores económicos y de modo que se asegure una concurrencia en la fase de licitación.

Para situar la rentabilidad de la instalación en la habitualmente obtenida por los operadores económicos del sector sin realizar una reducción en las inversiones de mejora planteadas puesto que suponen en todo caso una mejora en la calidad de los servicios planteados y se encuentran fuertemente vinculados a la captación de usuarios y a la reducción de los gastos de explotación.

Se considera adecuado realizar una actualización de tarifas de los servicios ya que las tarifas vigentes en la actualidad se encuentran sin actualizar desde el año 2017 y han resultado ser inferiores a las aplicadas en el mercado actual por instalaciones de similares características a las del Ayuntamiento de Teo.

Las Tarifas aplicables en la primera anualidad del contrato sufrirían un incremento del 20% sobre las tarifas aprobadas en Ordenanza Fiscal del 13 de Julio de 2017 y un incremento de un 2% anual de modo que el contrato se situaría en umbrales de rentabilidad del mercado tal y como se extrae de las tablas expuestas en las páginas siguientes.

CUOTAS	TARIFAS ACTUALES				PROPUESTA DE NUEVAS TARIFAS				INCREMENTO IVA INCL.
	BASE	IVA	TOTAL	PERIODICIDAD	BASE	IVA	TOTAL	PERIODICIDAD	
MATRÍCULA Y MANTENIMIENTO									
ABONADO INDIVIDUAL INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Única	4,00 €
ABONADO FAMILIAR INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Única	4,00 €
ABONADO REDUCIDO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	16,53 €	3,47 €	20,00 €	Única	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Única	4,00 €
MANTENIMIENTO	8,26 €	1,74 €	10,00 €	Mensual	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual	2,00 €
ABONOS									
ABONADO INDIVIDUAL ADULTO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (26-64 años)	20,66 €	4,34 €	25,00 €	Mensual	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Mensual	5,00 €
ABONADO FAMILIAR INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	28,10 €	5,90 €	34,00 €	Mensual	33,72 €	7,08 €	40,80 €	Mensual	6,80 €
ABONADO REDUCIDO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (12-25 años y +65 años)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual	21,82 €	4,58 €	26,40 €	Mensual	4,40 €
ABONADO SUPERREDUCIDO MATINAL INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual	SUPRIMIDA				
ABONO DE VERANO JOVEN (12-24 años)	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Única	13,88 €	2,92 €	16,80 €	Única	2,80 €
ABONO DE VERANO ADULTO (25-64 años)	14,17 €	2,98 €	17,15 €	Única	17,02 €	3,58 €	20,60 €	Única	3,45 €
ABONO DE VERANO FAMILIAR	22,31 €	4,69 €	27,00 €	Única	26,78 €	5,62 €	32,40 €	Única	5,40 €
ABONO DE VERANO -5 años	- €	- €	- €	GRATIS	- €	- €	- €	GRATIS	
ABONO DE VERANO +65 años	- €	- €	- €	GRATIS	4,13 €	0,87 €	5,00 €	Mensual	
NO ABONADOS									
ENTRADA INDIVIDUAL ADULTO PISCINAS DESCUBIERTAS	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Única	2,48 €	0,52 €	3,00 €	Única	0,50 €
ENTRADA INDIVIDUAL INFANTIL PISCINAS DESCUBIERTAS	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Única	2,48 €	0,52 €	3,00 €	Única	0,50 €
ENTRADA INDIVIDUAL ADULTO INSTALACIÓN "A RAMALLOSA"	4,13 €	0,87 €	5,00 €	Única	4,96 €	1,04 €	6,00 €	Única	1,00 €
ENTRADA INDIVIDUAL REDUCIDA INSTALACIÓN "A RAMALLOSA" (-25 años y +65 años)	3,31 €	0,70 €	4,00 €	Única	3,97 €	0,83 €	4,80 €	Única	0,80 €
OTRAS TARIAS ABOBADOS									
CURSO DE NATACIÓN MENORES Y 3ª EDAD: 1 sesión/semana	5,79 €	1,21 €	7,00 €	Mensual	6,94 €	1,46 €	8,40 €	Mensual	1,40 €
CURSO DE NATACIÓN ADULTOS: 1 sesión/semana	6,61 €	1,39 €	8,00 €	Mensual	7,93 €	1,67 €	9,60 €	Mensual	1,60 €
CURSO DE NATACIÓN BEBES: 1 sesión/semana	7,44 €	1,56 €	9,00 €	Mensual	8,93 €	1,87 €	10,80 €	Mensual	1,80 €
ACTIVIDADES GRUPOS REDUCIDOS	7,44 €	1,56 €	9,00 €	Mensual	8,93 €	1,87 €	10,80 €	Mensual	1,80 €
NATACIÓN TERAPÉUTICA O PRE/POST PARTO	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual	11,90 €	2,50 €	14,40 €	Mensual	2,40 €
PREPARACIÓN FÍSICA O REHABILITACIÓN (INDIVIDUALIZADA)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual	21,82 €	4,58 €	26,40 €	Mensual	4,40 €
PADEL	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Mensual	SUPRIMIDA				
ACTIVIDADES CON TARIFA PLANA (acceso a todas las actividades de sala)	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Mensual	SUPRIMIDA INCLUIDA EN ABONO				
VALORACIÓN FISIOTERAPÉUTICA	23,14 €	4,86 €	28,00 €	Sesion	27,77 €	5,83 €	33,60 €	Sesion	5,60 €
MASAJE PARCIAL	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Sesion	13,88 €	2,92 €	16,80 €	Sesion	2,80 €
MASAJE COMPLETO	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Sesion	21,82 €	4,58 €	26,40 €	Sesion	4,40 €
ALQUILER DE CALLE DE PISCINA (45 minutos)	9,92 €	2,08 €	12,00 €	Sesion	11,90 €	2,50 €	14,40 €	Sesion	2,40 €
ALQUILER DE PISTA DE PADEL (por persona y hora, coste mínimo cuatro personas)	1,24 €	0,26 €	1,50 €	Sesion	SUPRIMIDA				
TALLER (por persona y semana un total de 20 h, 4h/día)	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Semanal	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Sesion	6,00 €
ENTRENAMIENTO PERSONAL CON MONITOR (sesion de 1 hora)	18,18 €	3,82 €	22,00 €	Sesion	21,82 €	4,58 €	26,40 €	Sesion	4,40 €
ENTRENAMIENTO PERSONAL SIN MONITOR (nuevas tecnologías)	3,31 €	0,69 €	4,00 €	Mensual	SUPRIMIDA INCLUIDA EN ABONO				
ACTIVIDADES ESPECIALES (Artes marciales, boxeo o similares de nueva creación)	NO EXISTE				12,40 €	2,60 €	15,00 €	Mensual	15,00 €

OTRAS TARFIAS NO ABOBADOS										
CURSO DE NATACIÓN MENORES Y 3ª EDAD: 1 sesión/semana	11,57 €	2,43 €	14,00 €	Mensual	13,88 €	2,92 €	16,80 €	Mensual	2,80 €	
CURSO DE NATACIÓN ADULTOS: 1 sesión/semana	13,22 €	2,78 €	16,00 €	Mensual	15,87 €	3,33 €	19,20 €	Mensual	3,20 €	
CURSO DE NATACIÓN BEBES: 1 sesión/semana	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Mensual	17,85 €	3,75 €	21,60 €	Mensual	3,60 €	
ACTIVIDADES GRUPOS REDUCIDOS	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Mensual	17,85 €	3,75 €	21,60 €	Mensual	3,60 €	
NATACIÓN TERAPÉUTICA O PRE/POST PARTO	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Mensual	23,80 €	5,00 €	28,80 €	Mensual	4,80 €	
PREPARACIÓN FÍSICA O REHABILITACIÓN (INDIVIDUALIZADA)	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Mensual	35,70 €	7,50 €	43,20 €	Mensual	7,20 €	
PADEL	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Mensual	SUPRIMIDA					
ACTIVIDADES CON TARIFA PLANA (acceso a todas las actividades de sala)	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Mensual	SUPRIMIDA - solo abonados					
VALORACIÓN FISIOTERAPÉUTICA	33,06 €	6,94 €	40,00 €	Sesion	39,67 €	8,33 €	48,00 €	Sesion	8,00 €	
MASAJE PARCIAL	14,88 €	3,12 €	18,00 €	Sesion	17,85 €	3,75 €	21,60 €	Sesion	3,60 €	
MASAJE COMPLETO	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Sesion	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Sesion	6,00 €	
ALQUILER DE CALLE DE PISCINA (45 minutos)	19,83 €	4,17 €	24,00 €	Sesion	23,80 €	5,00 €	28,80 €	Sesion	4,80 €	
ALQUILER DE PISTA DE PADEL (por persona y hora, coste mínimo cuatro personas)	2,07 €	0,43 €	2,50 €	Sesion	SUPRIMIDA					
TALLER (por persona y semana un total de 20 h, 4h/día)	37,19 €	7,81 €	45,00 €	Semanal	44,63 €	9,37 €	54,00 €	Semanal	9,00 €	
ENTRENAMIENTO PERSONAL CON MONITOR (sesión de 1 hora)	24,79 €	5,21 €	30,00 €	Sesion	29,75 €	6,25 €	36,00 €	Sesion	6,00 €	
OTRAS TARIFA										
CUSTODIA OBJETOS PERSONALES	0,41 €	0,09 €	0,50 €	Día	0,50 €	0,10 €	0,60 €	Día		
NATACIÓN ESCOLAR (1 sesión/semana)	4,96 €	1,04 €	6,00 €	Mensual	5,95 €	1,25 €	7,20 €	Mensual	1,20 €	
DISPOSITIVO DE ENTRADA	NO EXISTE					2,48 €	0,52 €	3,00 €	Única	3,00 €
REPOSICIÓN DE CARNÉ DE ABONADO POR PÉRDIDA	1,65 €	0,35 €	2,00 €	Única	1,98 €	0,42 €	2,40 €	Única	0,40 €	
RECARGO POR DEVOLUCIÓN DE RECIBOS	3,00 €	0,63 €	3,63 €	Unidad	3,64 €	0,76 €	4,40 €	Unidad	0,77 €	
MAL USO O EXTRAVÍO DE TARJETA DE IDENTIFICACIÓN		- €	- €		2,48 €	0,52 €	3,00 €	Unidad	3,00 €	
ALQUILER DE ESPACIOS	NO EXISTE					24,79 €	5,21 €	30,00 €	Hora	30,00 €

TARIFAS VIGENTES (ordenanza fiscal 13/07/2017)

TARIFAS APLICABLES CON INCREMENTO EN 2025

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
TARIFAS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FAMILIAR	33,72 €	34,39 €	35,08 €	35,78 €	36,50 €	37,23 €	37,97 €	38,73 €	39,51 €	40,30 €
INDIVIDUAL	24,79 €	25,29 €	25,79 €	26,31 €	26,84 €	27,37 €	27,92 €	28,48 €	29,05 €	29,63 €
OTROS	15,23 €	15,53 €	15,85 €	16,16 €	16,49 €	16,82 €	17,15 €	17,49 €	17,84 €	18,20 €
ABONADOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Usuarios	2.898	2.911	2.924	2.934	2.943	2.951	2.956	2.960	2.963	2.963
Núm. Abonados	2.066	2.076	2.085	2.092	2.099	2.104	2.108	2.111	2.113	2.113
INGRESOS ABONOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FAMILIAR	297.815	305.422	312.794	320.338	327.621	335.066	342.223	349.533	356.997	364.137
INDIVIDUAL	243.358	249.136	255.357	261.411	267.283	273.614	279.422	285.352	291.407	297.235
OTROS	93.624	95.999	98.255	100.533	103.020	105.135	107.653	109.985	112.110	114.461
TOTAL INGRESOS ABONADOS	634.798	650.557	666.405	682.282	697.923	713.816	729.298	744.869	760.514	775.834
INGRESOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INGRESOS POR ABONADOS	634.798	650.557	666.405	682.282	697.923	713.816	729.298	744.869	760.514	775.834
INGRESOS POR ACTIVIDADES	185.796	190.409	195.047	199.694	204.272	208.923	213.455	218.012	222.591	227.075
INGRESOS ENTRADAS LIBRES Y MATRICULAS	24.222	24.824	25.428	26.034	26.631	27.238	27.828	28.422	29.019	29.604
INGRESOS ALQUILERES	1.995	2.044	2.094	2.144	2.193	2.243	2.292	2.340	2.390	2.438
INGRESOS POR VENTA DE MATERIAL	19.435	19.918	20.403	20.889	21.368	21.854	22.328	22.805	23.284	23.753
OTROS INGRESOS	65.706	67.337	68.977	70.621	72.240	73.885	75.487	77.099	78.718	80.304
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	931.952	955.088	978.355	1.001.664	1.024.627	1.047.959	1.070.688	1.093.548	1.116.517	1.139.008
ACTUALIZACIÓN SALARIAL	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
IPC	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Compras de mercaderías	12.592	12.844	13.101	13.363	13.630	13.902	14.180	14.464	14.753	15.048
Compras de otros aprovisionamientos	14.883	15.181	15.484	15.794	16.110	16.432	16.761	17.096	17.438	17.787
Gastos de personal	445.199	461.587	478.629	496.354	514.787	533.958	553.896	574.631	596.196	618.623
Otros gastos sociales	6.800	6.936	7.075	7.216	7.361	7.508	7.658	7.811	7.967	8.127
Arrendamientos	1.572	1.603	1.635	1.668	1.701	1.735	1.770	1.805	1.841	1.878
Reparaciones y conservación	64.151	65.434	66.743	68.077	69.439	70.828	72.244	73.689	75.163	76.666
Servicios de profesionales independientes	5.447	5.556	5.667	5.781	5.896	6.014	6.135	6.257	6.383	6.510
Transportes	236	241	246	250	255	261	266	271	277	282
Primas de seguros	2.229	2.274	2.320	2.366	2.413	2.462	2.511	2.561	2.612	2.664
Servicios bancarios	1.480	1.510	1.540	1.571	1.602	1.634	1.667	1.700	1.734	1.769
Publicidad, propaganda y relac. Públicas	7.753	7.908	8.066	8.228	8.392	8.560	8.731	8.906	9.084	9.266
Suministros	65.715	67.284	68.884	70.516	72.180	73.878	75.610	77.377	79.179	81.017
Suministro teléfono	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948	1.987	2.027	2.068	2.109	2.151
Otros servicios	1.196	1.220	1.244	1.269	1.295	1.320	1.347	1.374	1.401	1.429
Otros tributos	565	576	587	599	611	623	636	649	661	675
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	631.618	651.988	673.093	694.962	717.622	741.103	765.438	790.659	816.798	843.892

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
TARIFAS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FAMILIAR	41,10 €	41,93 €	42,77 €	43,62 €	44,49 €	45,38 €	46,29 €	47,22 €	48,16 €	49,12 €
INDIVIDUAL	30,22 €	30,83 €	31,44 €	32,07 €	32,71 €	33,37 €	34,03 €	34,71 €	35,41 €	36,12 €
OTROS	18,57 €	18,94 €	19,32 €	19,70 €	20,10 €	20,50 €	20,91 €	21,33 €	21,75 €	22,19 €
ABONADOS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Usuarios	2.963	2.960	2.957	2.953	2.948	2.942	2.936	2.928	2.920	2.910
Num. Abonados	2.112	2.111	2.109	2.106	2.102	2.098	2.093	2.088	2.082	2.075
INGRESOS ABONOS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FAMILIAR	371.420	378.345	385.912	393.107	399.902	407.355	414.391	421.546	428.821	436.218
INDIVIDUAL	303.180	308.874	314.674	320.583	326.602	332.333	338.163	344.093	350.125	355.827
OTROS	116.618	119.048	121.146	123.363	125.704	127.931	130.286	132.521	134.628	136.865
TOTAL INGRESOS ABONADOS	791.218	806.268	821.732	837.052	852.207	867.619	882.840	898.160	913.574	928.911
INGRESOS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
INGRESOS POR ABONADOS	791.218	806.268	821.732	837.052	852.207	867.619	882.840	898.160	913.574	928.911
INGRESOS POR ACTIVIDADES	231.578	235.983	240.509	244.993	249.428	253.939	258.394	262.878	267.390	271.879
INGRESOS ENTRADAS LIBRES Y MATRÍCULAS	30.191	30.765	31.355	31.940	32.518	33.106	33.687	34.272	34.860	35.445
INGRESOS ALQUILERES	2.486	2.533	2.582	2.630	2.678	2.726	2.774	2.822	2.871	2.919
INGRESOS POR VENTA DE MTARIAL	24.224	24.685	25.158	25.627	26.091	26.563	27.029	27.498	27.970	28.440
OTROS INGRESOS	81.896	83.454	85.055	86.641	88.209	89.804	91.380	92.966	94.561	96.149
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	1.161.594	1.183.688	1.206.392	1.228.883	1.251.132	1.273.758	1.296.104	1.318.595	1.341.225	1.363.742
ACTUALIZACIÓN SALARIAL	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
IPC	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Compras de mercaderías	15.349	15.656	15.970	16.289	16.615	16.947	17.286	17.632	17.984	18.344
Compras de otros aprovisionamientos	18.142	18.505	18.875	19.253	19.638	20.031	20.431	20.840	21.257	21.682
Gastos de personal	641.947	666.204	691.432	717.668	744.954	773.332	802.844	833.537	865.458	898.656
Otros gastos sociales	8.289	8.455	8.624	8.797	8.972	9.152	9.335	9.522	9.712	9.906
Arrendamientos	1.916	1.954	1.993	2.033	2.074	2.115	2.158	2.201	2.245	2.290
Reparaciones y conservación	78.200	79.764	81.359	82.986	84.646	86.339	88.065	89.827	91.623	93.456
Servicios de profesionales independientes	6.640	6.773	6.909	7.047	7.188	7.332	7.478	7.628	7.780	7.936
Transportes	288	293	299	305	311	318	324	330	337	344
Primas de seguros	2.718	2.772	2.828	2.884	2.942	3.001	3.061	3.122	3.184	3.248
Servicios bancarios	1.804	1.840	1.877	1.915	1.953	1.992	2.032	2.072	2.114	2.156
Publicidad, propaganda y relac. Publicas	9.451	9.640	9.833	10.029	10.230	10.435	10.643	10.856	11.073	11.295
Suministros	82.891	84.803	86.754	88.743	90.773	92.842	94.954	97.107	99.304	101.544
Suministro teléfono	2.194	2.238	2.283	2.328	2.375	2.423	2.471	2.520	2.571	2.622
Otros servicios	1.458	1.487	1.517	1.547	1.578	1.610	1.642	1.675	1.708	1.742
Otros tributos	688	702	716	730	745	760	775	791	806	822
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	871.976	901.088	931.267	962.555	994.993	1.028.626	1.063.499	1.099.659	1.137.157	1.176.043

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Subvenciones inicial										
Subvenciones anuales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos explotación	931.952	955.088	978.355	1.001.664	1.024.627	1.047.959	1.070.688	1.093.548	1.116.517	1.139.008
CIFRA DE NEGOCIOS	931.952	955.088	978.355	1.001.664	1.024.627	1.047.959	1.070.688	1.093.548	1.116.517	1.139.008
Canon municipal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de personal	445.199	461.587	478.629	496.354	514.787	533.958	553.896	574.631	596.196	618.623
Suministros	65.715	67.284	68.884	70.516	72.180	73.878	75.610	77.377	79.179	81.017
Resto de gastos	120.704	123.118	125.580	128.092	130.654	133.267	135.932	138.651	141.424	144.252
GASTOS EXPLOTACIÓN	631.618	651.988	673.093	694.962	717.622	741.103	765.438	790.659	816.798	843.892
EBITDA	300.334	303.100	305.262	306.702	307.005	306.856	305.250	302.890	299.719	295.116
Amortizaciones	58.811	58.811	58.811	58.811	58.811	59.349	59.349	59.349	59.349	59.349
Provisiones depreciación inmovilizado										
B.A.II.	241.523	244.289	246.451	247.891	248.194	247.507	245.901	243.541	240.370	235.767
Financieros										
B.A.I.	241.523	244.289	246.451	247.891	248.194	247.507	245.901	243.541	240.370	235.767
Impuesto sociedades										
B.D.I.	241.523	244.289	246.451	247.891	248.194	247.507	245.901	243.541	240.370	235.767
B.A.I. ACUMULADO	241.523	485.812	732.262	980.154	1.228.348	1.475.855	1.721.756	1.965.296	2.205.667	2.441.434

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
B.D.I.	241.523	244.289	246.451	247.891	248.194	247.507	245.901	243.541	240.370	235.767
AMORTIZACIONES	58.811	58.811	58.811	58.811	58.811	59.349	59.349	59.349	59.349	59.349
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	0	0	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)
INVERSIONES	(1.176.220)	0	0	0	0	(8.069)	0	0	0	0
PRÉSTAMOS	352.866	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	-433.921	303.100	238.894	240.334	240.637	232.418	238.882	236.522	233.351	228.748

ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS	-496.637	273.292	204.534	195.387	185.765	170.369	166.274	156.326	146.451	136.320
-------------------------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS										
Subvenciones inicial										
Subvenciones anuales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos explotación	1.161.594	1.183.688	1.206.392	1.228.883	1.251.132	1.273.758	1.296.104	1.318.595	1.341.225	1.363.742
CIFRA DE NEGOCIOS	1.161.594	1.183.688	1.206.392	1.228.883	1.251.132	1.273.758	1.296.104	1.318.595	1.341.225	1.363.742
Canon municipal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de personal	641.947	666.204	691.432	717.668	744.954	773.332	802.844	833.537	865.458	898.656
Suministros	82.891	84.803	86.754	88.743	90.773	92.842	94.954	97.107	99.304	101.544
Resto de gastos	147.138	150.080	153.082	156.144	159.266	162.452	165.701	169.015	172.395	175.843
GASTOS EXPLOTACIÓN	871.976	901.088	931.267	962.555	994.993	1.028.626	1.063.499	1.099.659	1.137.157	1.176.043
EBITDA	289.618	282.600	275.125	266.328	256.139	245.132	232.606	218.936	204.068	187.699
Amortizaciones	65.045	65.045	65.045	65.045	65.045	70.934	70.934	70.934	70.934	70.934
Provisiones depreciación inmovilizado										
B.A.I.I.	224.573	217.555	210.080	201.284	191.094	174.198	161.671	148.002	133.134	116.765
Financieros										
B.A.I.	224.573	217.555	210.080	201.284	191.094	174.198	161.671	148.002	133.134	116.765
Impuesto sociedades										
B.D.I.	224.573	217.555	210.080	201.284	191.094	174.198	161.671	148.002	133.134	116.765
B.A.I. ACUMULADO	2.666.007	2.883.562	3.093.642	3.294.926	3.486.020	3.660.218	3.821.889	3.969.891	4.103.025	4.219.790

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
B.D.I.	224.573	217.555	210.080	201.284	191.094	174.198	161.671	148.002	133.134	116.765
AMORTIZACIONES	65.045	65.045	65.045	65.045	65.045	70.934	70.934	70.934	70.934	70.934
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)	(66.368)
INVERSIONES	(56.959)	0	0	0	0	(29.447)	0	0	0	0
PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	166.291	216.232	208.757	199.960	189.771	149.317	166.238	152.568	137.700	121.331

ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS	94.100	116.188	106.513	96.878	87.303	65.227	68.956	60.093	51.501	43.090
--------------------------------	--------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

TASA DESCUENTO	5,31%
VAN	1.927.930

A la vista de los resultados de explotación se observa que los ingresos esperados de la gestión de la instalación se incrementan de modo que resultan suficientes para hacer frente a todos los gastos, suponiendo un EBITDA acumulado de 5.490.485 euros dando como resultado un Valor Actual Neto de 1.927.930 euros.

Es por ello que podemos concluir que la explotación de las instalaciones objeto de estudio resulta viable en el escenario expuesto pues los ingresos esperados consiguen soportar los gastos y sitúan al contrato dentro de los umbrales de rentabilidad manejados en el mercado actual permitiendo de este modo realizar una licitación en la que participen operadores económicos con acreditada solvencia tanto técnica como económica y financiera.

En todo caso se mantiene la existencia del riesgo de demanda y suministros que no permite asegurar los ingresos.

5.2. VARIACIONES A LA ALTERNATIVA DE RENTABILIDAD PLANTEADA.

En este apartado se analiza la sensibilidad del modelo planteado para alcanzar la rentabilidad, en un escenario optimista y un escenario pesimista mediante la aplicación de desviaciones de las variables planteadas en la alternativa rentable. Estas desviaciones se realizan con el objetivo de identificar los escenarios de estrés de la explotación por desviación en variables tales como disminución de ingresos o el incremento de costes de explotación. Por ser ambas las variables las que, de acuerdo a lo establecido en la LCSP delimita un contrato de concesión, al implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional al no estar garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido, suponiendo una exposición real a las incertidumbres del mercado.

Para el planteamiento de estos escenarios se toma como referencia por ser un dato anteriormente analizado en este estudio una variación en los ingresos relacionada con el % de captación de la población, de acuerdo a la casa

	MÍNIMO	MÁXIMO
% PORCENTAJE DE CAPTACIÓN DE LA POBLACIÓN ABONADA O SOCIA GIMNASIO	63,92%	82,81%
HIPÓTESIS	PESIMISTA	OPTIMISTA

5.2.1. HIPÓTESIS OPTIMISTA.

El análisis económico de la viabilidad de la alternativa propuesta, es llevada a cabo en este apartado en una posición optimista y bajo las siguientes variaciones en las premisas de la alternativa de rentabilidad expuesta en el subapartado anterior.

Se estima que los ingresos se corresponderán con un porcentaje de captación de la población del 82,81% (en lugar del 73,17% establecido en el escenario de partida).

De este modo el número de usuarios se correspondería, en un escenario optimista, con 3.280 personas y con una equivalencia a 2.338 abonados, resultando un 13,18% superior a lo estimado en caso rentable (caso neutro) propuesto.

Se presenta a continuación la cuenta de explotación prevista atendiendo a este incremento de usuarios y manteniendo el resto de premisas contempladas la cual sitúa el VAN en 3.680.105 euros.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

Contrato de Concesión de Servicios con Inversión en las Instalaciones Deportivas Municipales de la Piscina Cubierta Climatizada de A Ramalosa y de las Piscinas de Verano de Iruña (Luz) y O. Tilos pertenecientes al Concello de Teo.



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos explotación	1.054.606	1.080.889	1.107.333	1.133.507	1.159.887	1.185.944	1.211.782	1.237.580	1.263.498	1.288.949
CIFRA DE NEGOCIOS	1.054.606	1.080.889	1.107.333	1.133.507	1.159.887	1.185.944	1.211.782	1.237.580	1.263.498	1.288.949
Gastos de personal	445.199	461.587	478.629	496.354	514.787	533.958	553.896	574.631	596.196	618.623
Suministros	65.715	67.284	68.884	70.516	72.180	73.878	75.610	77.377	79.179	81.017
Resto de gastos	122.361	124.808	127.305	129.851	132.448	135.097	137.799	140.555	143.366	146.233
GASTOS EXPLOTACIÓN	633.275	653.679	674.818	696.720	719.415	742.933	767.305	792.562	818.740	845.872
EBITDA	421.331	427.210	432.516	436.787	440.471	443.011	444.478	445.018	444.759	443.077
Amortizaciones	58.811	58.811	58.811	58.811	58.811	59.349	59.349	59.349	59.349	59.349
B.A.I.I.	362.520	368.399	373.705	377.976	381.660	383.662	385.129	385.669	385.410	383.728
Financieros										
B.A.I.	362.520	368.399	373.705	377.976	381.660	383.662	385.129	385.669	385.410	383.728
Impuesto sociedades										
B.D.I.	362.520	368.399	373.705	377.976	381.660	383.662	385.129	385.669	385.410	383.728
B.A.I. ACUMULADO	362.520	730.919	1.104.624	1.482.600	1.864.261	2.247.923	2.633.052	3.018.721	3.404.130	3.787.858

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
B.D.I.	362.520	368.399	373.705	377.976	381.660	383.662	385.129	385.669	385.410	383.728
AMORTIZACIONES	58.811	58.811	58.811	58.811	58.811	59.349	59.349	59.349	59.349	59.349
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	0	0	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)
INVERSIONES	(1,176,220)	0	0	0	0	(8,069)	0	0	0	0
PRESTAMOS	352.866	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	-462,123	427.210	366.148	370.419	374.103	368.574	378.110	378.650	378.391	376.709
ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS	-381.743	385.196	313.485	301.144	288.797	270.175	263.183	250.264	237.477	224.495

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos explotación	1.314.509	1.339.592	1.365.315	1.390.432	1.415.955	1.441.467	1.466.703	1.492.337	1.517.893	1.543.123
CIFRA DE NEGOCIOS	1.314.509	1.339.592	1.365.315	1.390.432	1.415.955	1.441.467	1.466.703	1.492.337	1.517.893	1.543.123
Gastos de personal	641.947	666.204	691.432	717.668	744.954	773.332	802.844	833.537	865.458	898.656
Suministros	82.891	84.803	86.754	88.743	90.773	92.842	94.954	97.107	99.304	101.544
Resto de gastos	149.158	152.141	155.184	158.287	161.453	164.682	167.976	171.335	174.762	178.257
GASTOS EXPLOTACIÓN	873.996	903.148	933.369	964.699	997.180	1.030.856	1.065.774	1.101.980	1.139.524	1.178.457
EBITDA	440.513	436.444	431.946	425.733	418.775	410.611	400.930	390.357	378.370	364.666
Amortizaciones	65.045	65.045	65.045	65.045	65.045	70.934	70.934	70.934	70.934	70.934
B.A.I.I.	375.468	371.399	366.901	360.688	353.730	339.677	329.995	319.423	307.435	293.732
Financieros										
B.A.I.	375.468	371.399	366.901	360.688	353.730	339.677	329.995	319.423	307.435	293.732
Impuesto sociedades										
B.D.I.	375.468	371.399	366.901	360.688	353.730	339.677	329.995	319.423	307.435	293.732
B.A.I. ACUMULADO	4.163.326	4.534.725	4.901.626	5.262.315	5.616.045	5.955.722	6.285.717	6.605.140	6.912.575	7.208.307

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
B.D.I.	375.468	371.399	366.901	360.688	353.730	339.677	329.995	319.423	307.435	293.732
AMORTIZACIONES	65.045	65.045	65.045	65.045	65.045	70.934	70.934	70.934	70.934	70.934
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)
INVERSIONES	(56,959)	0	0	0	0	(29,447)	0	0	0	0
PRESTAMOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	317.186	370.076	365.578	359.365	352.407	314.796	334.562	323.989	312.002	298.298
ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS	179.488	198.853	186.527	174.107	162.124	137.515	138.777	127.612	116.691	105.938

CUENTA DE EXPLOTACIÓN ESCENARIO OPTIMISTA.

5.2.2. HIPÓTESIS PESIMISTA.

El análisis económico de la viabilidad de la alternativa propuesta, es llevada a cabo en este apartado en una posición pesimista y bajo las siguientes variaciones en las premisas de la alternativa de rentabilidad expuesta en el subapartado anterior.

Se estima que los ingresos se corresponderán con un porcentaje de captación de la población del 63,92% (en lugar del 73,17% establecido en el escenario de partida).

De este modo el número de usuarios se correspondería, en un escenario pesimista, con 2.531 personas y con una equivalencia a 1.805 abonados, resultando un 12,65% inferior a lo estimado en el caso rentable (caso neutro) propuesto.

Se presenta a continuación la cuenta de explotación prevista atendiendo a este descenso de usuarios y manteniendo el resto de premisas contempladas la cual sitúa el VAN en 245.829 euros.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

Contrato de Concesión de Servicios con Inversión en las Instalaciones Deportivas Municipales de la Piscina Cubierta Climatizada de A Ramalosa y de las Piscinas de Verano de Iruña (Luz) y Os Tilos pertenecientes al Concello de Teo.



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS										
Ingresos explotación	814,048	834,331	854,698	874,735	894,924	915,279	935,391	955,434	975,377	995,025
CIFRA DE NEGOCIOS	814,048	834,331	854,698	874,735	894,924	915,279	935,391	955,434	975,377	995,025
Gastos de personal	445,199	461,587	478,629	496,354	514,787	533,958	553,896	574,631	596,196	618,623
Suministros	65,715	67,284	68,884	70,516	72,180	73,878	75,610	77,377	79,179	81,017
Resto de gastos	119,111	121,493	123,923	126,402	128,930	131,508	134,138	136,821	139,558	142,349
GASTOS EXPLOTACIÓN	630,025	650,363	671,436	693,271	715,897	739,345	763,644	788,829	814,932	841,988
EBITDA	184,023	183,968	183,262	181,464	179,027	175,934	171,746	166,605	160,446	153,037
Amortizaciones	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	59,349	59,349	59,349	59,349	59,349
B.A.I.I.	125,212	125,157	124,451	122,653	120,216	116,585	112,397	107,256	101,097	93,688
Financieros										
B.A.I.	125,212	125,157	124,451	122,653	120,216	116,585	112,397	107,256	101,097	93,688
Impuesto sociedades										
B.D.I.	125,212	125,157	124,451	122,653	120,216	116,585	112,397	107,256	101,097	93,688
B.A.I. ACUMULADO	125,212	250,369	374,819	497,472	617,688	734,274	846,671	953,927	1,055,024	1,148,712
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
B.D.I.	125,212	125,157	124,451	122,653	120,216	116,585	112,397	107,256	101,097	93,688
AMORTIZACIONES	58,811	58,811	58,811	58,811	58,811	59,349	59,349	59,349	59,349	59,349
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	0	0	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)
INVERSIONES	(1,176,220)	0	0	0	0	(8,069)	0	0	0	0
PRÉSTAMOS	352,866	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	-607,331	183,968	116,894	115,096	112,659	101,497	105,378	100,237	94,078	86,669
ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS	-607,080	165,875	100,081	93,571	86,969	74,400	73,349	66,250	59,043	51,649
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS										
Ingresos explotación	1,014,756	1,034,189	1,053,998	1,073,568	1,093,298	1,112,519	1,132,543	1,152,022	1,171,614	1,191,070
CIFRA DE NEGOCIOS	1,014,756	1,034,189	1,053,998	1,073,568	1,093,298	1,112,519	1,132,543	1,152,022	1,171,614	1,191,070
Gastos de personal	641,947	666,204	691,432	717,668	744,954	773,332	802,844	833,537	865,458	898,656
Suministros	82,891	84,803	86,754	88,743	90,773	92,842	94,954	97,107	99,304	101,544
Resto de gastos	145,196	148,100	151,062	154,083	157,164	160,308	163,514	166,784	170,120	173,522
GASTOS EXPLOTACIÓN	870,034	899,107	929,247	960,494	992,891	1,026,482	1,061,312	1,097,428	1,134,881	1,173,722
EBITDA	144,722	135,082	124,751	113,074	100,407	86,037	71,231	54,593	36,733	17,348
Amortizaciones	65,045	65,045	65,045	65,045	65,045	70,934	70,934	70,934	70,934	70,934
B.A.I.I.	79,677	70,037	59,707	48,029	35,362	15,103	297	(16,341)	(34,201)	(53,596)
Financieros										
B.A.I.	79,677	70,037	59,707	48,029	35,362	15,103	297	(16,341)	(34,201)	(53,596)
Impuesto sociedades										
B.D.I.	79,677	70,037	59,707	48,029	35,362	15,103	297	(16,341)	(34,201)	(53,596)
B.A.I. ACUMULADO	1,228,389	1,298,425	1,358,132	1,406,161	1,441,523	1,456,626	1,456,923	1,440,582	1,406,380	1,352,794
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
B.D.I.	79,677	70,037	59,707	48,029	35,362	15,103	297	(16,341)	(34,201)	(53,596)
AMORTIZACIONES	65,045	65,045	65,045	65,045	65,045	70,934	70,934	70,934	70,934	70,934
SUBVENCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)	(66,368)
INVERSIONES	(56,959)	0	0	0	0	(29,447)	0	0	0	0
PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJOS	21,395	68,714	58,384	46,706	34,039	-6,196	4,863	-11,175	-36,585	-49,520
ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS	12,107	36,922	29,789	22,628	15,659	-4,271	2,017	-4,638	-11,084	-17,409

CUENTA DE EXPLOTACIÓN ESCENARIO PESIMISTA

6. CONCLUSIONES

La esencia de la concesión de servicios radica en depositar sobre el concesionario la aleatoriedad de la explotación, la cual se hace a su riesgo y ventura. Si la gestión es deficitaria, las consecuencias negativas recaerán exclusivamente sobre el concesionario, mientras que, si es exitosa, las consecuencias positivas redundarían igualmente sobre él.

Esta posibilidad de lucro industrial es la que hace posible recurrir al mercado para la realización de actividades, lo que presupone, evidentemente, que estas actividades sean de tal naturaleza que permitan, por lo menos potencialmente, un enriquecimiento del empresario como fruto de su gestión. De ahí, en suma, que se trate de actividades o servicios industriales o comerciales.

Sobre la base de los datos expuestos a lo largo del presente documento, se puede concluir de este estudio de viabilidad:

- ✓ El concesionario gozará de capacidad financiera necesaria para acometer con garantías el proyecto de inversión, toda vez que los recursos que generaría, en cuantía y tiempo, además de lograr una retribución razonable, permite recuperar la inversión en el tiempo de duración de la concesión teniendo en cuenta las peculiaridades de este sector de actividad.
- ✓ Los recursos generados por los pagos de los usuarios de las tarifas propuestas, resultarían suficientes para garantizar, razonablemente, la continuidad en el tiempo de la prestación de los servicios del centro deportivo.
- ✓ Resultaría factible la recuperación de la inversión realizada dentro del plazo de tiempo coincidente con la duración del periodo concesional.
- ✓ La rentabilidad esperada y el plazo previsto para la recuperación de la inversión, obtenidos en el estudio se encuentra dentro de los manejados por las empresas que operan en el sector.

El estudio de viabilidad de la concesión, basándose en los supuestos considerados en el presente documento, concluye que la concesión resulta viable dentro del escenario expuesto en el apartado 5.1.

En todo caso, los licitadores analizarán la concesión en sus ofertas, particularizando el análisis a su estructura, inversiones y mejoras que ofrezcan, dentro de los límites considerados.