ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVAS III A, B Y C Y PARCELA SITA EN CALLE POETA ANTONIO GALA DEL POLÍGONO SANTUARIO.

1.- OBJETO

Es objeto del presente estudio de viabilidad la implantación de un Equipamiento Deportivo en las parcelas dotacionales deportivas III A, B y C del Polígono Santuario, en Avda. Ministerio de la Vivienda y la parcela sita en calle Poeta Antonio Gala.

Con la redacción de este Estudio de Viabilidad se da cumplimiento a lo previsto en el art. 112 de la Ley de Contratos con el Sector Público de 30 de octubre de 2007, reguladora del contrato de concesión de obra públicas, ya que la implantación de este equipamiento se va a llevar a cabo mediante un contrato de concesión de obra pública.

El equipamiento propuesto consiste en un complejo de distintas instalaciones de carácter deportivo con apoyo de usos complementarios en las parcelas dotacionales deportivas III A, B y C y la parcela sita en calle Poeta Antonio Gala del Polígono Santuario.

2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA

La finalidad de la obra consiste en la realización de un Equipamiento Deportivo en las parcelas dotacionales deportivas III A, B y C y la parcela sita en calle Poeta Antonio Gala del Polígono Santuario.

El Instituto Municipal de Deportes en su art. 3 de los Estatutos vigentes del mismo se especifica que tiene por objeto la promoción deportiva y el desarrollo de la cultura física de la población en el municipio de Córdoba, particularmente en su faceta de deporte aficionado, así como la gestión, fomento y promoción de las instalaciones adecuadas para la práctica y desarrollo de tales actividades en la ciudad de Córdoba.

En base a esto y para aumentar la infraestructura deportiva que actualmente es deficitaria para el conjunto de la ciudad, junto con la capacidad de inversión existente así como las oportunidades que este tipo de gestión ofrece en mercado, se opta por parte del Instituto Municipal de Deportes por realizar un Contrato de Concesión de Obra Pública para la implantación de un equipamiento deportivo en las parcelas dotacionales deportivas III A, B y C y la parcela sita en calle Poeta Antonio Gala del Polígono Santuario.

Instituto Municipal de Depor
Córdoba
GERENCIA

Ambas parcelas se proponen en un mismo estudio de viabilidad debido a su gran cercanía, ya que asó se hace posible que, el conjunto de distintas

modalidades de equipamiento deportivo y por ende el conjunto de actividades deportivas, sea más amplio por lo que la oferta deportiva del complejo es más enriquecedora para el entorno.

Los datos fundamentales se reflejan a continuación.

2.1.- EMPLAZAMIENTO PROPUESTO

El conjunto de las parcelas dotacionales deportivas III A, B y C cuenta con una superficie de 6.518 m2 y una morfología sensiblemente triangular, siendo su topografía prácticamente plana. Su delimitación exacta se define con los siguientes límites:

- Lindero Norte: en línea recta de 82,54m con la calle Peñas Cordobesas.
- Lindero Sur: en línea recta de 9,62m con la calle San Martín de Porres.
- Lindero Este: en línea de 141,38m con la calle Poeta Antonio Gala.
- Lindero Oeste: en línea recta de 159,30m con avda. Ministerio de la Vivienda.

La parcela sita en calle Poeta Antonio Gala del Polígono Santuario cuenta con una superficie de 4.067 m2 y una morfología rectangular (83mx49m) y siendo su topografía plana.

Cuenta con todos los servicios urbanísticos y por consiguiente con la categoría de solar.

Con fecha 18 de marzo de 2003, fue aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en Pleno de sesión de 21 de noviembre de 2002 y por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 18 de marzo de 2003, entrando en vigor el día 26 de abril de 2003 tras su preceptiva publicación en el boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

La calificación que le otorga el citado marco normativo es la de equipamiento Comunitario en Suelo Urbano.

2.2.- PROGRAMA PROPUESTO PARA EL EQUIPAMIENTO

El programa propuesto para las parcelas dotacionales deportivas III A, B y C consiste en la creación de un complejo deportivo con piscina cubierta, equipamiento complementario cubierto (salas de usos múltiples, sala de musculación y cardiovascular, zona well-ness, etc...), donde se contemplen distintas modalidades deportivas, para uso recreativo y de competición de la

Instituto Municipal de Depor
Córdoba
S. GERENCIA

población con el objetivo de fomentar el estilo de "vida sana" y los hábitos saludables de tratamiento en el agua.

El programa propuesto para la parcela sita en calle Poeta Antonio Gala consiste en un campo de fútbol 7 de césped artificial con sus instalaciones complementarias.

El complejo se complementa con una serie de usos coadyuvantes de carácter terciario de cómo son los de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas y asimilables, que se ubicaran en las parcelas dotacionales deportivas III A, B y C.

El conjunto de la edificación debe contener el número de aparcamientos contemplado en el planeamiento general.

PARCELA		OCUPACION	EDIFICABILIDAD
A	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CUBIERTO Constará de piscina cubierta, sala cardiovascular y de musculación, salas de usos múltiples, zona spa y aparcamiento subterráneo	4238m2	6000m2
B	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DESCUBIERTO Constará de Campo de Fútbol 7 de césped artificial e instalaciones complementarias (vestuarios, iluminación, cerramiento, graderio...)	4067m2	4067m2
C	USOS COMPLEMENTARIOS Usos complementarios,	2280m2	2280m2 (máximo)
	TOTAL	10.585m2	12.347m2

3.- PREVISIONES CONTEMPLADAS

La situación de las parcelas resulta privilegiada al estar ubicado en viales de carácter primario (avda. Ministerio de la Vivienda y calle San Martín de Porres), que conectan sectores de la zona en dirección este-oeste y norte-sur.

La extensión de las parcelas permite la implantación de un complejo deportivo con el edificio cubierto, equipamiento descubierto, aparcamiento así como la zona destinada a usos complementarios, que hayan de responder a diferentes entornos urbanos con diversos grados de intensidad.

3.1.- DEMANDA DE USO

La demanda de instalaciones deportivas de la tipología que se detalla en este plan de viabilidad, es un hecho generalizado en nuestra sociedad. Es por ello que las instalaciones deportivas donde se puedan practicar varias modalidades deportivas, con distinta tipología de infraestructura, y en

Instituto Municipal de Deport
Córdoba
S. GERENCIA

especial, las relacionadas con el agua se erigen por nuestro clima, en actividades de gran contenido social. La gran demanda de uso que actualmente poseen las distintas instalaciones deportivas permite prever con seguridad su uso generalizado (natación, aquagym, natación terapéutica, escuelas deportivas, eventos deportivos, aeróbic, pilates, taichi, cardio box, tratamientos en agua...)

3.2.- INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL

La escasez de instalaciones deportivas de estas características, donde se contempla actividades deportivas en zona seca y actividades deportivas en zona húmeda hace que la incidencia social englobe al conjunto de la zona.

El diseño previsto del equipamiento deportivo permite contar con distintos espacios deportivos el cual se hace más atractivo para la práctica deportiva en los mismos debido a la cercanía.

Este tipo de equipamiento deportivo, está ideado para que el usuario/a del mismo pueda realizar la práctica deportiva que le gusta así como otras complementarias sin tener que salir del recinto.

El dotar este espacio deportivo de equipamiento acuático, tanto piscina como el tratamiento con agua (spa) lo hace sin duda muy atractivo, ya que responde al tipo de práctica deportiva que demanda amplios sectores de la sociedad.

La población del distrito Sureste asciende a 30.700 habitantes , pudiéndose considerar por el tipo de servicios a desarrollar y las competencias publicas y privadas existentes que se encuentran también dentro del radio de influencia la población del distrito de Levante que asciende a 53.325 habitantes.

Económicamente la realización de una edificación a usos terciarios en el emplazamiento referido supone una serie de sinergias alas que contribuyen las actividades tanto interiores a la parcela como adyacentes.

La ubicación de las parcelas es privilegiada ya que se sitúa en el centro de la zona afectada (sureste) y además cuanta con buena comunicaciones debido a su cercanía con la ronda de la ciudad.

3.3.- RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

La concesión formalizada en la explotación de una edificación destinada a usos terciarios se plantea como una actividad rentable desde su nacimiento en base a las demandas sociales y económicas destacadas.

La determinación del uso susceptible en la edificación en complemento del deportivo supone la aceptación de un modelo económico y social, de entender la implantación de usos.

Instituto Municipal de Depo
Córdoba
S. GERENCIA

En relación a los puntos anteriormente expuestos la explotación de usos terciarios en el emplazamiento propuesto supone una gran repercusión social sumándose a los existentes en el entorno.

Los usos susceptibles de la implantación en la edificación en complemento del deportivo supone la aceptación de un modelo económico y social de entender la implantación de usos. La variedad y complementariedad de los mismos proyectan una sinergia mediante la cual se crea un foco de atracción a escala urbana.

El sector privado no dispone de una parcela similar en superficie y localización al sector propuesto para la implantación de la concesión por lo que se erige en una oportunidad de estrategia.

4.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

La parcela dotacional resultante de la agregación de las parcelas III A, B y C así como la parcela sita en la calle Poeta Antonio Gala están calificadas en el marco normativo como equipamiento comunitario en suelo urbano, debiendo acogerse a la actual normativa vigente del PGOU en el capítulo décimo tercero y art.13.

SUPERFICIE	USOS	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALINEACION	ALTURA	TECHO
6.518m2	Equipamiento Comunitario Deportivo y usos complementarios	6.518m2	Sin determinar	Ajustada a las necesidades del programa y al entorno	Libre según programa desarrollado
4.067m2	Equipamiento Comunitario Deportivo	4.067m2	Sin determinar	Ajustada a las necesidades del programa y al entorno	Libre según programa desarrollado

5.- IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Según lo estipulado en el Reglamento de Evaluación de impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su art. 2 , donde se establece su ámbito, remite al Anexo primero de la Ley 7/1994 de protección Ambiental, donde se enuncia los distinto tipos de actuaciones que deben de realizar estudio de impacto medioambiental.

En base a esto el objeto de este plan de viabilidad no se encuentra en este grupo de actuaciones que requieran estudio de impacto medioambiental

nstituto Municipal de Depo
Córdoba
S. GERENCIA

6.-RIESGOS DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN

Las parcelas calificada de equipamiento comunitario en suelo urbano, resultante de la agregación de las parcelas III A B y C y la parcela sita en la calle Poeta Antonio gala del Polígono de Santuario, objeto de la implantación no cuentan con características especiales que dificulten en algún grado la realización de las obras que se proponen. De hecho se encuentra enclavada en un sector de la ciudad consolidado por edificaciones a su alrededor.

La futura explotación de todos los usos no se encuentra dificultada por motivo físico, administrativo o social alguno sino que se propone en desarrollo de las necesidades contempladas a escala de la ciudad.

7.- COSTE PREVISTO DE LA INVERSIÓN

7.1.- PRESUPUESTO ESTIMADO

En base a la ordenación de la parcela y al desarrollo de los usos previstos se establece una estimación de la superficie construida y por consiguiente en función de su naturaleza una estimación del coste que se desglosa a continuación:

	CONCEPTO		PRESUPUESTO
1	Construcción de un equipamiento deportivo en el Polígono Santuario	Zona A Piscina Cubierta, Gimnasios, Espacios Deportivos Complementarios y tratamiento con agua y aparcamiento subterráneo Zona B Campo de Fútbol 7 (vestuarios, graderío, iluminación...)	4.300.000 €
2	Construcción de usos complementarios ubicados en la parcela III A, B y C	Zona C Usos Complementarios.	1.900.000 €
		TOTAL	6.200.000 €

Instituto Municipal de Depor
Córdoba
S. GERENCIA

Las anteriores cifras se refieren a Presupuestos de Ejecución Material.

El adjudicatario está obligado a realizar las siguientes actuaciones de carácter previo lo que se suma a la previsión de inversión:

- Trasplantar la palmera ubicada en el centro de la parcela en coordinación con el Área de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.
- Levantamientos topográficos
- Intervenciones arqueológicas que se deriven de las correspondientes Informaciones Urbanísticas de Carácter Arqueológico.
- Estudios geotécnicos.

El cuadro resumen del presupuesto estimado general es el siguiente:

	CONCEPTO	IMPORTE
1	Presupuesto de Ejecución Material	6.200.000 €
2	Trabajos previos	75.000 €
	Subtotal	6.275.000 €
3	Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	1.192.250 €
4	Redacción de Proyectos Técnicos	125.500 €
5	Tasas por solicitud de obras	251.000 €
	TOTAL	7.843.750 €

Ascendiendo la previsión de todos los conceptos a SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS.

7.2.- SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de gestión previsto para el conjunto se basa en la concesión de uso y explotación del Complejo de Equipamiento Deportivo, compuesto por el programa detallado anteriormente y la edificación de piscina cubierta ejecutada por la administración ubicada en la parcela de enfrente, así como la zona de usos terciarios en complementariedad del uso deportivo por un periodo de **40 años**, teniendo como objeto del concurso la ejecución del Equipamiento Deportivo en las parcelas III A, B Y C y la situada en la calle Poeta Antonio Gala.

Los Usos Complementarios a implantar en la Zona C están constituidos por los previstos por el Planeamiento General como coadyuvantes para el uso

Instituto Municipal de Depor
Córdoba
S. GERENCIA

Equipamiento Deportivo (hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc...). En todo caso la implantación de un uso comercial no contará con una superficie de venta superior a 2.500m2.

CONCEPTO			GESTION
1	CONSTRUCCION COMPLEJO DEPORTIVO PARCEL IIIA,B Y C Y PARCELA SITA EN CALLE POETA ANTONIO GALA	ZONA A COMPLEJO DEPORTIVO	CONCESION ADMINISTRATIVA (concesion 40 años)
		ZONA B EQUIPAMIENTO EXTERIOR	CONCESION ADMINISTRATIVA (concesion 40 años)
		ZONA C USOS COMPLEMENTARIO	PRIVADA A CARGO DEL ADJUDICATARIO (concesión 40 años)

7.3.- PROPUESTA DE EXPLOTACION

En este estudio de viabilidad se ha considerado la aportación total de todos los costes de construcción y equipamiento por parte del adjudicatario de la concesión administrativa. Se entiende por tanto que el 100% de la misma se demuestra viable su asunción desde la iniciativa privada. A su vez se ha repercutido en la explotación, tal y como se expresa en la cuenta provisional de explotación a diez años, la incorporación de una cuenta de amortización financiera, en la misma se expresan los costes financieros de la posible carga por el 75% de los costes señalados en el cuadro de resumen del..."presupuesto estimado general"... existente en el punto 7 "COSTE PREVISTO DE LA INVERSIÓN" del Plan de Viabilidad.

La cuenta de amortización financiera incluida en la explotación económica, atiende a la suposición de un plazo de amortización de 20 años.

El cuadro financiero pertenece a la utilización de sistemas financieros, mediante la aplicación de cuotas crecientes, con incremento aritmético, atendiendo a las ofertas de mercado actuales en este tipo de productos.

Según lo especificado se entiende que los licitantes aportan mediante recursos propios una solvencia del 25 % del coste de la inversión.

ANEXO I. Plan económico - financiero. Cuenta provisional de gastos e ingresos de la explotación a 10 años

8.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Conforme a lo establecido en el RD 604/2006 de 19 de mayo de 2006, publicado en BOE núm. 127 de 29 de mayo de 2006.

Córdoba, a 12 de febrero de 2009.

Técnico de Seguimiento de Gestión Indirecta

Fdo: Francisco Muñoz Murillo

El Jefe de la Sección de Planificación

Fdo: Rafael Baena Jurado

Vº Bº
La Gerente

ESTUDIO ECONOMICO Y VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN DE PARCELA SANTUARIO .

DOTACIONALES DEPORTIVAS III A, B Y C Y PARCELA SITA EN CALLE POETA ANTONIO GALA DEL POLÍGONO SANTUARIO.

EXPLOTACIÓN

2010 - 20

CÓRDOBA, JUNIO 2009

Instituto Municipal de Deporte
Córdoba

S. GERENCIA

1 - INFORME ECONOMICO Y VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVAS III A, B Y C Y PARCELA SITA EN CALLE POETA ANTONIO GALA DEL POLÍGONO SANTUARIO.

SITUACIÓN:

La explotación se plantea según la partición en dos parcelas proximas y según los condicionantes planteados en el plan de viabilidad.

PLANTEAMIENTO DE LA EXPLOTACIÓN

1.1. HORARIOS DE APERTURA

DÍA	HORARIO DE MAÑANA	HORARIO DE TARDE	TOTAL
LUNES	09.00-14.00	17,00-24,00	12 HORAS
MARTES	09,00-14,00	17,00-24,00	12 HORAS
MIÉRCOLES	09,00-14,00	17,00-24,00	12 HORAS
JUEVES	09,00-14,00	17,00-24,00	12 HORAS
VIERNES	09,00-14,00	17,00-24,00	12 HORAS
SÁBADO	09,00-14,00	16,00-21,00	10 HORAS
DOMINGO	09,00-14,00	CERRADO	5 HORAS
	Total Semana		**75 Horas**

1.2. DÍAS DE CIERRE DE LA INSTALACIÓN

Se estima un calendario de apertura normal

Por tanto e consideran días de cierre los correspondientes a fiestas nacionales, autonómicas y locales.

Instituto Municipal de Deporte
Córdoba

S. GERENCIA

1.3. EQUIPAMIENTO PLANTEADO.

El estudio económico se realiza partiendo de **un equipamiento mínimo** consistente en:

1. Piscina cubierta.
2. Vaso de tratamiento y actividades acuáticas.
3. SPA, cabinas de masaje, jacuzzi, saunas, estética y mejora de la salud.
4. Sala de musculación y trabajo cardiovascular.
5. Dos espacios polivalentes ,para la oferta de actividades de fitness
6. Dos pistas de padel.
7. Un Campo de fútbol 7 de césped artificial

1.4. NECESIDADES Y RELACIÓN DE TRABAJADORES.

	DIRECTOR -GERENTE	AYTE.MTO.INS	C.ACCESOS	OPERARIO INS	SOCORRISTAS	MONITORES FIJOS
Nº EMPLEADOS	1	2,5	2,45625	3,5	2,3125	2,3125
COSTE TOTAL	42.355,95	60.646,95	59.585,63	79.158,27	35.838,27	29.222,97

Se considera un número de 14 puestos de trabajo con carácter fijo y jornada completa.

Las remuneraciones de personal se establecen según valor de mercado existente

1.4.- RELACIÓN DE MONITORES

Se estiman necesarios un número de técnicos/cas suficiente para cubrir los grupos de actividad dirigida.

Instituto Municipal de Deport
Córdoba
S. GERENCIA

Programa de Actividades	Total Horas actividad año	Total coste temporada
Sala 1	280	3.668,00 €
Sala 1	912	11.947,20 €
Sala Cardiovascular	340	4.454,00 €
Sala Cardiovascular	720	9.432,00 €
Sala Polivalente	1.752	22.951,20 €
Sala Polivalente	560	7.336,00 €
Sala Polivalente	510	6.681,00 €
Cursos y actividades Piscina	2.416	31.649,60 €
Cursos y actividades Piscina	600	7.860,00 €
Cursos y actividades Piscina	240	3.144,00 €
TOTAL		**98.119,00 €**

1.5.- OFERTA DE ESPACIOS Y SERVICIOS

El programa sobre el que se realiza el estudio económico y de viabilidad:

Oferta de abonados y gestión de socios:

ACTIVIDADES	Nº PLAZAS	OCUPACIÓN %	INGRESOS
MATRICULA inicio	3.000	50	30.000,00 €
MATRICULA inicio	-	70	- €
MATRICULA renovación	3.000	20	12.000,00 €
GASTOS ADMINISTRACION	2.500	50	18.750,00 €
SOCIOS MAÑANA	500	65	113.100,00 €
SOCIOS	2.500	65	760.500,00 €
OTROS SOCIOS O ABONADOS	500	50	75.000,00 €
TOTAL INGRESOS			**1.009.350,00 €**

Se considera un número de 125 plazas de actividad fuera de abonado.

ACTIVIDADES	Nº PLAZAS	INGRESOS
CUOTAS INSCRIPCION ACTIVID	250	2.250,00 €
CUOTAS INSCRIPCION ACTIVID	250	1.625,00 €
GIMNASIA RITMICA 2 días	25	1.933,75 €
BAILES DE SALON	50	5.525,00 €

Instituto Municipal de Deport
Córdoba
S. GERENCIA

ARTES MARCIALES 2 días	25	1.947,56 €
PSICOMOTRICIDAD 2 días	25	1.947,56 €

TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES	**15.228,88 €**

La faceta "Wellnes" se considera con una repercusión económica de:

ESTETICA y S p A	1/2 MENSUAL	INGRESOS
TRATAMIENTOS ESTETICA Y S p A.	1680	252.000,00 €
UVA	504	25.200,00 €
BONOS SAUNA	13	3.640,00 €
BONOS JACUZZI	13	3.900,00 €
TOTAL INGRESOS	**2210**	**284.740,00 €**

Actividades piscina cubierta:

Programación	plazas	Ocupación %	INGRESOS
Cuotas inscripción inicio	240	65	4.680,00 €
Cuotas inscripción inicio	480	65	3.120,00 €
Cuotas inscripción renovac	120	65	2.340,00 €
Cuotas inscripción renovac	240	65	1.560,00 €
Cursos Colegios 2 días	90	55	7.920,00 €
Cursos Colegios 2 dias	90	55	7.920,00 €
Cursos Colegios 1 día	90	60	6.480,00 €
Cursos Bebés	20	65	2.600,00 €
Cursos niños 2 dias	30	65	2.293,20 €
Cursos niños 2 días	15	65	1.433,25 €
Cursos niños 2 dias	15	65	1.146,60 €
Cursos niños 2 días	15	65	1.433,25 €
Cursos infantil 2 dias	105	65	9.282,00 €
Cursos Infantil 2 días	15	65	1.657,50 €
Cursos infantil 2 dias	90	65	7.956,00 €
Cursos infantil 2 días	15	65	1.657,50 €
Cursos Adultos 2 dias	30	65	3.276,00 €
Cursos Adultos 2 días	15	65	2.047,50 €
Cursos Adultos 2 dias	60	65	6.552,00 €
Cursos Adultos 2 días	15	65	2.047,50 €
G.Acuatica 2 dias	50	55	4.620,00 €
Cursos Viernes Infantiles	150	60	15.120,00 €
Cursos Viernes adultos	75	60	5.400,00 €
G. Acuatica Viernes	30	60	2.160,00 €
Cursos infantiles fin semana	210	60	18.144,00 €

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba
S. GERENCIA

Cursos adultos fin semana	105	60	10.584,00 €
G. Acuatica fin semana	90	55	8.316,00 €
Embaraz / Terapeutic fin sem	90	55	7.128,00 €
Embaraz / Terapeutic mediodia	150	55	11.880,00 €
Total	1.660		
TOTAL INGRESOS PISCINA CUBIERTA			**160.754,30 €**

Actividad en el equipamiento exterior "pistas de padel":

Escuelas Padel			**TOTAL INGRESOS**
Ingresos	**Nº grupos**	**Total**	**4.435,20**
E.Adultos	2	**2.572,80**	
E.Infantil	2	**1.862,40**	

				TOTAL GASTOS
Gastos	**Nº grupo**		**Total**	**3.840,00**
E.Adultos	2		**1.920,00**	
E.Infantil	2		**1.920,00**	

1.5. PLANTEAMIENTO Y RENDIMIENTO DE ARRENDAMIENTOS.

1.4.1 - PADEL

ARRENDAMIENTOS	**TOTAL**	**44.271,19 €**
ARREND. PADEL NO AB	39.259,99 €	
SUPLEM. LUZ PADEL	5.011,20 €	

1.4.2 CAMPO DE FUTBOL 7

Nº CTA.	**CONCEPTO**	**Previsión de ingresos anuales**
758	**INGRESOS SERV. DIVERSOS**	**49.670,00 €**
7580000	Máquinas Expendedoras	3.990,00 €
7580002	Publicidad	2.000,00 €
	Arrendamiento CF. 7	43.680,00 €

Instituto Municipal de Deport
Córdoba
S. GERENCIA

759	INGRESOS ACTIVIDADES	2.493,75 €
7590001	Cuotas Inscripción Actividades	2.493,75 €
	Total Ingresos	52.163,75 €

1.6. PRESUPUESTOS DE GASTOS E INGRESOS

1.6.1. PRESUPUESTO DE GASTOS.

Se adjunta anexo 1

1.6.3. VALORACIÓN DEL APARTADO DE GASTOS

Los gastos de expresados se han considerado atendiendo a los siguientes condicionantes:

- Adquisición de equipamiento mediante formulas de "renting".
- Suministros de Eléctrica, agua etc., según dimensiones del equipamiento, volumenes de climatización etc.
- Sueldos, salarios, seguros sociales etc. del personal relacionado en la instalación adecuada a valores de mercado y necesidades de cualificación y competencias.
- Amortizaciones considerando la financiación externa del 75% del importe total de la inversión (incluidos todos los conceptos expresados en el plan de viabilidad) mediante ofertas del mercado financiero.

1.7.3. APARTADO DE INGRESOS

Se adjunta anexo 2

Instituto Municipal de Deporte
Córdoba
S. GERENCIA

1.7.4. VALORACIÓN DEL APARTADO DE INGRESOS.

Los recursos propios de la instalación atienden a las siguientes consideraciones:

- El equipamiento expresado como mínimo en el punto 1.3 del presente estudio "Equipamiento Planteado"

- Se considera la aplicación de precios públicos en la venta de servicios y espacios. Estos se estiman en consonancia con ofertas similares del ámbito público en el municipio.

1.8. RESULTADO ECONOMICO; CUENTA PREVISIONAL.

Se adjunta anexo 3

1.9. PRECIOS Y TARIFAS.

Cuotas Abonados –Socios:

ACTIVIDADES	PRECIO
MATRICULA inicio	20,00 €
MATRICULA renovación	20,00 €
GASTOS ADMINISTRACION	15,00 €
SOCIOS MAÑANA	29,00 €
SOCIOS	39,00 €
OTROS SOCIOS O ABONADOS	25,00 €

Cuotas Actividades fuera de abonado:

ACTIVIDADES	PRECIO
CUOTAS INSCRIPCION ACTIVID	30,00 €
CUOTAS INSCRIPCION ACTIVID	10,00 €
GIMNASIA RITMICA 2 días	14,00 €
BAILES DE SALON	20,00 €
ACTIVIDADES ESTETICA	
ARTES MARCIALES 2 dias	14,10 €
PSICOMOTRICIDAD 2 días	14,10 €

Instituto Municipal de Deport
Córdoba
S. GERENCIA

Piscina cubierta actividades:

Programación	PRECIO
Cuotas inscripción inicio	30,00 €
Cuotas inscripción inicio	10,00 €
Cuotas inscripción renovac.	30,00 €
Cuotas inscripción renovac.	10,00 €
Cursos Colegios 2 días	20,00 €
Cursos Colegios 2 días	20,00 €
Cursos Colegios 1 día	15,00 €
Cursos Bebés	25,00 €
Cursos niños 2 dias	14,70 €
Cursos niños 2 días	14,70 €
Cursos niños 2 dias	14,70 €
Cursos niños 2 días	14,70 €
Cursos infantil 2 dias	17,00 €
Cursos Infantil 2 días	17,00 €
Cursos infantil 2 dias	17,00 €
Cursos infantil 2 días	17,00 €
Cursos Adultos 2 dias	21,00 €
Cursos Adultos 2 días	21,00 €
Cursos Adultos 2 dias	21,00 €
Cursos Adultos 2 días	21,00 €
G.Acuatica 2 dias	21,00 €
Cursos Viernes Infantiles	21,00 €
Cursos Viernes adultos	15,00 €
G. Acuatica Viernes	15,00 €
Cursos infantiles fin semana	18,00 €
Cursos adultos fin semana	21,00 €
G. Acuatica fin semana	21,00 €
Embaraz / Terapeutic fin sem	18,00 €
Embaraz / Terapeutic mediodia	18,00 €

Padel:

ARRENDAMIENTO	PRECIO
ARREND. PADEL NO AB	12,00 €
SUPLEM. LUZ PADEL	2,40 €

Escuela	Precio €
E.Adultos	40,2
E.Infantil	29,1

Instituto Municipal de Deporte
Córdoba
S. GERENCIA

CF – 7:

ARRENDAMIENTO	PRECIO
ARRENDAMIENTO	42.00 €

1.10 .CONCLUSIONES

1. Según se puede observar, el planteamiento realizado, permite la explotación del equipamiento según unos parámetros normales de gestión y la inexistencia de circunstancias extraordinarias que puedan condicionar la misma.

2. El volumen de negocio resultante permite un margen de beneficio razonable y puede ser atractivo para empresas del sector.

Vº. Bº. Gerente Del IMD

Córdoba, JUNIO de 2.009

Coordinador de Programas.
Seguimiento de Gestión Indirecta de Instalaciones
Fdo.: Francisco Muñoz Murillo.

Instituto Municipal de Deporte
Córdoba
S. GERENCIA

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba

CÓRDOBA 2016
Ciudad Europea de la Cultura

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVAS III A, B Y C Y PARCELA SITA EN CALLE POETA ANTONIO GALA DEL POLÍGONO SANTUARIO.

CUENTA PREVISIONAL DE GASTOS A DIEZ AÑOS:

Nº CTA.	CONCEPTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
602	COMPRAS	3.000,00 €	3.120,00 €	3.244,80 €	3.374,59 €	3.509,58 €	3.649,96 €	3.795,96 €	3.947,80 €	4.105,71 €	4.269,94 €
621	ARRENDAMIENTOS Y CANONES	85.920,00 €	89.356,80 €	92.931,07 €	96.648,31 €	100.514,25 €	104.534,82 €	108.716,21 €	113.064,86 €	117.587,45 €	122.290,95 €
6210001	Canon anual IMD	60.000,00 €	62.400,00 €	64.896,00 €	67.491,84 €	70.191,51 €	72.999,17 €	75.919,14 €	78.955,91 €	82.114,14 €	85.398,71 €
6210002	Renting Maquinaria musc,cardio	25.920,00 €	26.956,80 €	28.035,07 €	29.156,47 €	30.322,73 €	31.535,64 €	32.797,07 €	34.108,95 €	35.473,31 €	36.892,24 €
622	REPARACIONES Y CONSERVACION	11.977,60 €	15.466,88 €	16.085,56 €	16.728,98 €	17.398,14 €	18.094,06 €	18.817,82 €	19.570,54 €	20.353,36 €	21.167,49 €
	Mantenimiento C.F.		3.000,00 €			3.360,00 €			48.000,00 €		
623	SERV. PROFESIONALES INDEPEND	4.160,00 €	5.200,00 €	5.408,00 €	5.624,32 €	5.849,29 €	6.083,26 €	6.326,60 €	6.579,66 €	6.842,85 €	7.116,56 €
625	PRIMAS SEGUROS	2.700,00 €	2.700,00 €	2.808,00 €	2.920,32 €	3.037,13 €	3.158,62 €	3.284,96 €	3.416,36 €	3.553,02 €	3.695,14 €
626	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMIL	2.000,00 €	2.000,00 €	2.080,00 €	2.163,20 €	2.249,73 €	2.339,72 €	2.433,31 €	2.530,64 €	2.631,86 €	2.737,14 €
627	PUBLIC. PROPAGANDA Y RRPP	10.000,00 €	10.000,00 €	10.400,00 €	10.816,00 €	11.248,64 €	11.698,59 €	12.166,53 €	12.653,19 €	13.159,32 €	13.685,69 €
628	SUMINISTROS DIVERSOS	157.800,00 €	196.750,00 €	204.620,00 €	212.804,80 €	221.316,99 €	230.169,67 €	239.376,46 €	248.951,52 €	258.909,58 €	269.265,96 €
629	OTROS SERVICIOS	26.440,00 €	27.440,00 €	28.537,60 €	29.679,10 €	30.866,27 €	32.100,92 €	33.384,96 €	34.720,35 €	36.109,17 €	37.553,53 €
	Gastos C.F. 7	31.784,99 €	31.784,99 €	33.056,39 €	34.378,65 €	35.753,80 €	37.183,95 €	38.671,31 €	40.218,16 €	41.826,88 €	43.499,96 €
640	SUELDOS Y SALARIOS	357.463,08 €	410.583,74 €	427.007,09 €	444.087,37 €	461.850,87 €	480.324,90 €	499.537,90 €	519.519,41 €	540.300,19 €	561.912,20 €
6400006	Monitores	149.315,90 €	194.110,66 €	201.875,09 €	209.950,10 €	218.348,10 €	227.082,02 €	236.165,30 €	245.611,92 €	255.436,39 €	265.653,85 €
642	SEGURIDAD SOCIAL	119.145,13 €	136.834,83 €	142.308,22 €	148.000,55 €	153.920,57 €	160.077,39 €	166.480,49 €	173.139,71 €	180.065,30 €	187.267,91 €
6420006	Monitores	49.707,26 €	64.619,44 €	67.204,22 €	69.892,39 €	72.688,08 €	75.595,61 €	78.619,43 €	81.764,21 €	85.034,78 €	88.436,17 €
65	OTROS GASTOS GESTION	4.320,00 €	4.320,00 €	4.492,80 €	4.672,51 €	4.859,41 €	5.053,79 €	5.255,94 €	5.466,18 €	5.684,83 €	5.912,22 €
	GASTOS VARIOS	4.000,00 €	4.000,00 €	4.160,00 €	4.326,40 €	4.499,46 €	4.679,43 €	4.866,61 €	5.061,28 €	5.263,73 €	5.474,28 €
	AMORTIZACIONES	347.868,72 €	362.868,72 €	377.868,72 €	392.868,72 €	407.868,72 €	422.868,72 €	437.868,72 €	452.868,72 €	467.868,72 €	482.868,72 €
	Amortizaciones	347.868,72 €	362.868,72 €	377.868,72 €	392.868,72 €	407.868,72 €	422.868,72 €	437.868,72 €	452.868,72 €	467.868,72 €	482.868,72 €
	TOTAL DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	1.168.579,53 €	1.305.425,96 €	1.355.008,25 €	1.409.093,83 €	1.468.102,84 €	1.522.017,80 €	1.580.983,76 €	1.689.708,37 €	1.704.261,95 €	1.768.717,68 €

Instituto Municipal de Deportes Córdoba
S. GERENCIA

Instituto Municipal de Deport
Córdoba

S. GERENCIA

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba

CÓRDOBA 2016
Ciudad Europea de la Cultura

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVAS III A, B Y C Y PARCELA SITA EN CALLE POETA ANTONIO GALA DEL POLÍGONO SANTUARIO.

CUENTA PREVISIONAL DE INGRESOS A DIEZ AÑOS:

Nº CTA.	CONCEPTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
710	INGRESOS SOCIOS	654.045,00 €	719.449,50 €	791.394,45 €	870.533,90 €	948.881,95 €	986.837,22 €	1.026.310,71 €	1.067.363,14 €	1.110.057,67 €	1.154.459,97 €
752	INGRESOS ARRENDAM	8.400,00 €	9.240,00 €	10.164,00 €	11.180,40 €	11.627,62 €	12.092,72 €	12.576,43 €	13.079,49 €	13.602,67 €	14.146,77 €
758	INGRESOS SERV. DIVERSOS	10.320,00 €	11.352,00 €	12.487,20 €	13.735,92 €	14.285,36 €	14.856,77 €	15.451,04 €	16.069,08 €	16.711,85 €	17.380,32 €
759	INGRESOS ACTIVIDADES	320.106,10 €	352.116,71 €	387.328,38 €	426.061,22 €	443.103,67 €	460.827,81 €	479.260,93 €	498.431,36 €	518.368,62 €	539.103,36 €
	SpA y estetica	227.792,00 €	250.571,20 €	275.628,32 €	303.191,15 €	315.318,80 €	327.931,55 €	341.048,81 €	354.690,76 €	368.878,40 €	383.633,53 €
759	INGRESOS PISCINA CUBIERTA	157.539,21 €	173.293,14 €	190.622,45 €	209.684,69 €	228.556,32 €	237.698,57 €	247.206,51 €	257.094,77 €	267.378,56 €	278.073,71 €
	Total Ingresos	1.202.910,31 €	1.323.201,35 €	1.455.521,48 €	1.601.073,63 €	1.722.621,38 €	1.791.526,23 €	1.863.187,28 €	1.937.714,77 €	2.015.223,36 €	2.095.832,30 €

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba
S. GERENCIA

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba

CÓRDOBA 2016
Ciudad Europea de la Cultura

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVAS III A, B Y C Y PARCELA SITA EN CALLE POETA ANTONIO GALA DEL POLÍGONO SANTUARIO.

CUENTA PREVISIONAL DE RESULTADOS:

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
GASTOS	1.168.579,53 €	1.305.425,96 €	1.355.008,25 €	1.409.093,83 €	1.468.102,84 €	1.522.017,80 €	1.580.983,76 €	1.689.708,37 €	1.704.261,95 €	1.768.717,68 €
INGRESOS	1.202.910,31 €	1.323.201,35 €	1.455.521,48 €	1.601.073,63 €	1.722.621,38 €	1.791.526,23 €	1.863.187,28 €	1.937.714,77 €	2.015.223,36 €	2.095.832,30 €
Ben. Antes de Imp.	34.330,78 €	17.775,38 €	100.513,23 €	191.979,80 €	254.518,54 €	269.508,43 €	282.203,52 €	248.006,41 €	310.961,41 €	327.114,62 €
Impuestos	12.015,77 €	6.221,38 €	35.179,63 €	67.192,93 €	89.081,49 €	94.327,95 €	98.771,23 €	86.802,24 €	108.836,49 €	114.490,12 €
Beneficio Neto	22.315,01 €	11.554,00 €	65.333,60 €	124.786,87 €	165.437,05 €	175.180,48 €	183.432,29 €	161.204,16 €	202.124,92 €	212.624,50 €

Instituto Municipal de Deport
Córdoba
S. GERENCIA