

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONCESIÓN DE LA
GESTIÓN DE UN GIMNASIO EN EL MUNICIPIO DE ALCOLEA**

ÍNDICE

- I. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN
- II. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO
- III. ESTUDIO GENERAL DE MERCADO
- IV. ESTUDIO ECONÓMICO
 - 1. Descripción de las instalaciones y servicios a prestar
 - 2. Análisis potencial de oferta y demanda
 - 3. Estudio de ingresos
 - 4. Estudio de costes
 - 5. Canon del ayuntamiento y Viabilidad de la concesión
- V. FUENTES UTILIZADAS
- VI. LIMITACIONES AL ALCANCE DEL TRABAJO EFECTUADO
- VII. ANEXOS

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DE UN GIMNASIO EN EL MUNICIPIO DE ALCOLEA

I. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Atendiendo a la solicitud del Ayuntamiento de Alcolea y como actuación previa a la contratación de la concesión de servicios para el funcionamiento de un gimnasio en dicho municipio, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera en el que se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión, sus características, valoración y viabilidad económica del servicio.

En primer lugar, conviene señalar la adecuación del contrato de concesión de servicios al caso que nos ocupa. El art. 15 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP en lo sucesivo) por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2017/23/UE y 2014/24/UE, señala que *“el contrato de concesión de servicios es 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 a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio”*.

Consideramos pues la idoneidad del contrato de concesión de servicios en tanto que se transfiere al concesionario el riesgo operacional, abarcando éste el riesgo de demanda y el de suministro de todo lo necesario para la prestación del servicio, constituyendo la contraprestación una cantidad abonada directamente por los usuarios en concepto de tarifa.

Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato, y por riesgo de suministro el relativo a la necesidad de llevar a cabo todos los suministros necesarios para la prestación de dichos servicios con independencia de los usuarios reales en cada momento, es decir, el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda. En particular, la transferencia al concesionario del riesgo operacional implicará la exposición del servicio a las incertidumbres del mercado, de la oferta y la demanda.

Por todo lo anterior, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada ya que para la entidad supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien podrá gestionar con su personal el servicio sin que el Ayuntamiento tenga ninguna relación laboral con el mismo.

Por otro lado, cabe añadir que este riesgo conlleva para el concesionario un estímulo, quien con una adecuada gestión y optimización de recursos puede ver aumentada la demanda de los servicios hasta

el cupo máximo permitido por la ley, y por ende sus ganancias. Este estímulo servirá de revulsivo para que la gestión de cara al usuario sea lo más efectiva y adecuada.

La normativa reguladora de los contratos de concesión de servicios exige que el procedimiento de contratación venga precedido de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad (art. 285.2 LCSP). El contenido de dicho estudio, por analogía, será el establecido en el art. 247.2 LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras, de acuerdo con el cual *“el estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los siguientes puntos:*

- a. Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales*
- b. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales*
- c. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión*
- d. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico*
- e. Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente*
- f. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas, si se trata de infraestructuras viarias o lineales y las características de su trazado*
- g. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras*
- h. Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación de su procedencia*
- i. Estudio de seguridad y salud*
- j. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento*
- k. Existencia de una posible ayuda del Estado y compatibilidad de la misma con el TFUE, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.*

No obstante lo anterior, el apartado 6 del mismo art. 247 LCSP prevé igualmente la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o a la cuantía de la inversión requerida. En este sentido, teniendo en cuenta que en la concesión de servicios para el funcionamiento y gestión del Gimnasio de Alcolea no se prevé la realización de obras significativas, más allá de las reformas que con carácter esporádico desee realizar el concesionario de forma voluntaria, se estima suficiente la realización de un análisis de viabilidad económico-financiera.

II. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO

El modelo deportivo español ha estado sujeto a una evolución constante fruto de los continuos y vertiginosos cambios que afectan a este fenómeno social, que cada día extiende la práctica deportiva a un mayor número de ciudadanos y ciudadanas, y alcanza una proyección en la sociedad que difícilmente se preveía hace pocas décadas.

El deporte, tal y como se encuentra definido en la Carta Europea del Deporte, engloba «todo tipo de actividades físicas que, mediante la participación organizada o de otro tipo, tengan por finalidad la expresión o mejora de la condición física y psíquica, el desarrollo de las relaciones sociales o el logro de resultados en competiciones en todos los niveles». La propia naturaleza del acontecimiento deportivo y su realidad multidimensional hacen de él un fenómeno en continuo cambio e incommensurable fuerza social.

El deporte se erige hoy en día no solo como una actividad enormemente enriquecedora y generadora de bienestar personal, sino que constituye también un importante instrumento de cohesión social, transmisión de valores e de impulso económico, consolidándose como una actividad esencial para toda la ciudadanía que precisa de una especial atención y protección de los poderes públicos.

Así se refleja también en la Constitución Española, en cuyo art. 43.3 realiza un mandato de fomento de la educación física y el deporte a los poderes públicos, como uno de los principios rectores de la política económica y social.

Desde el punto de vista competencial, de acuerdo con el art. 148.1.19 CE, corresponde a las Comunidades Autónomas la promoción del deporte y de la adecuada utilización del ocio, en todo aquello que no esté específicamente recogido en la Ley 39/2022 de 30 de diciembre, del Deporte. También las EELL resultan trascendentales a la hora de promover y fomentar la práctica de la actividad deportiva como gestoras del territorio y propietarias de un número mayoritario de instalaciones deportivas, mediante la habilitación de los espacios adecuados.

En el caso de Andalucía, destaca la Ley 5/2016 de 19 de julio, del Deporte de Andalucía, en cuyo art. 3 señala que el deporte tiene la consideración de actividad de interés general que cumple funciones sociales, culturales, educativas, económicas y de salud, con significación como motor de desarrollo económico, de bienes colectivos y generador de empleo.

En relación a los requisitos de idoneidad de las instalaciones deportivas, el art. 74 de la misma ley señala los siguientes:

- a) Los requisitos básicos de la edificación
- b) De seguridad e higiene
- c) Técnico-deportivos
- d) De accesibilidad y adecuada utilización de las instalaciones
- e) Calidad y sostenibilidad en la construcción y gestión

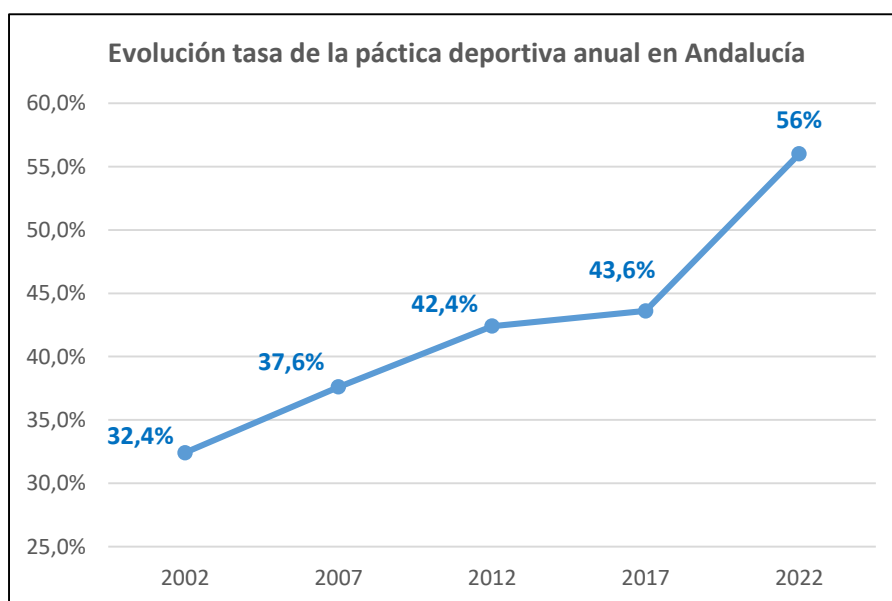
- f) Usos y prácticas deportivas
- g) Requisitos de cualificación del personal que preste servicios en las mismas
- h) Información a disposición de las personas usuarias
- i) Seguros de responsabilidad civil
- j) Plan de viabilidad y mantenimiento

No podrá procederse a la apertura de instalaciones deportivas, públicas o privadas, si no se acredita el cumplimiento de, al menos, los requisitos regulados en las letras a), b), c), d), e), g), h), i) y j)

La característica de la prestación del servicio viene amparada a su vez por el art. 128 CE que permite el ejercicio de actividades económicas por parte del sector público en concurrencia en el mercado con la empresa privada. Posibilidad de intervenir en el mercado ejerciendo actividades económicas que a su vez se reconoce en el art. 86.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases del Régimen Local (LBRL en lo sucesivo), estableciendo en su art. 85 las diversas modalidades de gestión, entre las que, atendiendo a las características de la actividad a desarrollar, se considera más adecuada la de concesión del servicio.

III. ESTUDIO GENERAL DE MERCADO

La existencia de instalaciones y espacios deportivos es indispensable para el desarrollo de los hábitos deportivos de la población, además de constituir uno de los factores más importantes en el crecimiento de la práctica deportiva de los últimos años, que en el caso de Andalucía alcanza el 56%, esto es, 12,4 puntos porcentuales más que respecto a la participación deportiva en 2017.



Fuente: Elaboración propia según datos de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía. Informe Hábitos deportivos de la población andaluza 2022

El informe sobre hábitos y actitudes de la población andaluza ante el deporte para el año 2022, analiza la influencia de distintas variables sociodemográficas sobre la práctica físico-deportiva de la población, demostrando una evidente correlación entre algunas de estas variables con el hecho de practicar o no deporte, como son la edad, el género, el nivel de estudios y la zona territorial en la que se reside.

El rango de edad de la población que practica algún deporte es bastante amplio, siendo del 35,4% los comprendidos entre 26-45 años y del 31,8% entre 16-25 años.

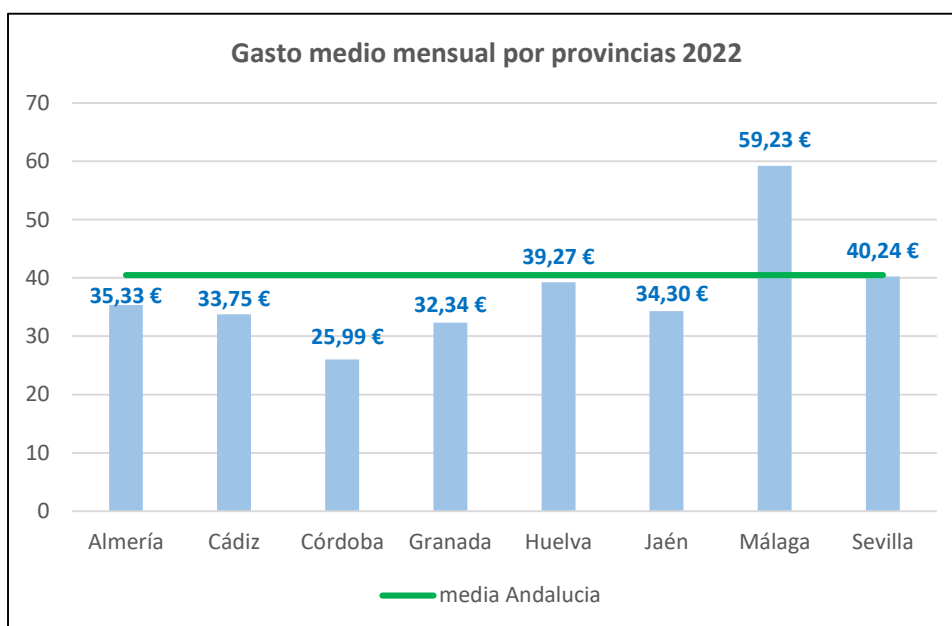
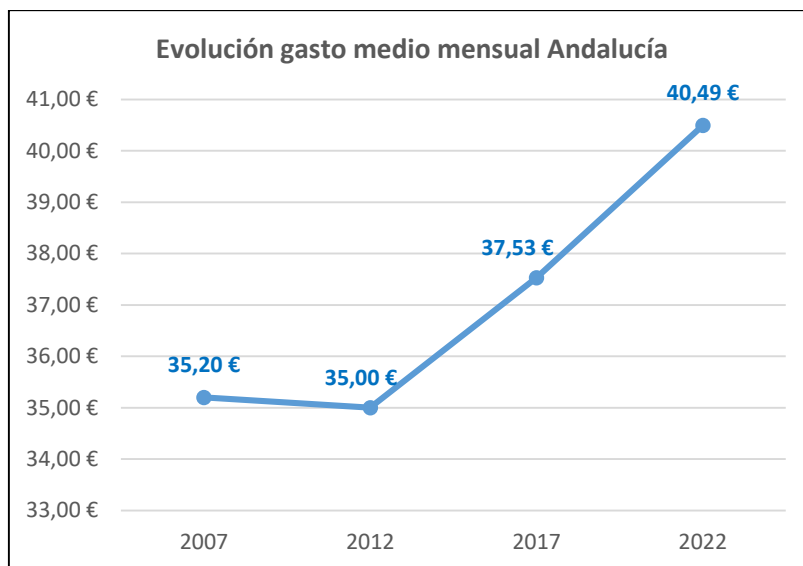
Asimismo, señala el mencionado informe como el deporte de mayor práctica la llamada gimnasia de mantenimiento (que incluye también actividades como aeróbic, step, yoga o pilates), alcanzando un 42% del total en la provincia de Almería y un 72,70% en la zona de la Alpujarra Almeriense, donde se incluye el municipio de Alcolea.

Porcentaje de municipios según actividades deportivas más practicadas en cada Zona PDIEDA . (Respuesta múltiple)

	Alpujarra almeriense	Poniente almeriense	Aglomeración urbana de Almería	Levante almeriense	Almanzora-Tabernas	Los Vélez
Gimnasia de mantenimiento, aeróbic, step, yoga, pilates, etc.	72,7%	82,5%	82,4%	80,0%	81,5%	100,0%
Fútbol, fútbol 7	68,2%	33,3%	17,6%	35,0%	68,5%	100,0%
Fútbol sala	68,2%	17,5%	23,5%	30,0%	62,0%	75,0%
Senderismo	63,6%	75,8%	58,8%	45,0%	59,8%	50,0%
Pádel	50,0%	51,7%	47,1%	40,0%	46,7%	75,0%
Actividades en piscina (gimnasia acuática, aquarunning, aquafitness)	40,9%	10,0%	35,3%	30,0%	58,7%	100,0%
Caza	40,9%	18,3%	23,5%	-	10,9%	-

Destaca asimismo la importancia que la población andaluza, y especialmente la almeriense, otorga al carácter público/privado de las instalaciones deportivas, así como su adecuación en condiciones óptimas de calidad a la práctica del deporte no federado de mantenimiento, superando el 55% las de carácter público municipal.

Finalmente, cabe hacer mención al gasto medio empleado por la población andaluza a la práctica deportiva, que ha experimentado un considerable aumento en los últimos años (se estima un incremento de entorno al 8% como consecuencia de la reciente pandemia del COVID-19).



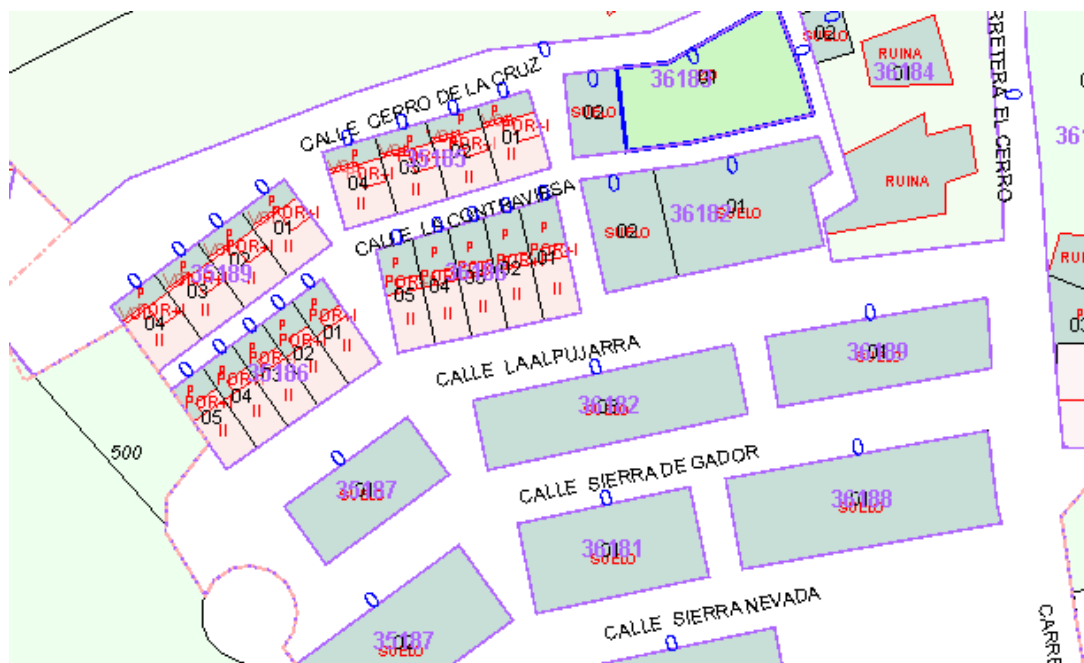
Fuente: Elaboración propia según datos de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía. Informe Hábitos deportivos de la población andaluza 2022

Como vemos, la provincia de Almería es una de las que presentan mayor gasto medio, alcanzando los 35,33 € por ciudadano.

Se estima además que dicho gasto medio continúe al alza en los próximos años, debido a la incorporación de una deducción en el IRPF del 15% de los gastos asociados a la práctica deportiva, con un límite de 100 euros por contribuyente, en los Presupuestos para el ejercicio 2026 de la Junta de Andalucía.

4.1 Descripción de las instalaciones y servicios a prestar

El local, de titularidad municipal, que pretende ser destinado al servicio de Gimnasio, objeto del contrato de concesión, se encuentra ubicado en calle Cerro de la Cruz del municipio de Alcolea (ref. catastral 3618301WF0931N0001LT), contando con 313 m² construidos según consta en la base de datos de la Sede Electrónica del Catastro Inmobiliario.



Dicho local fue objeto de una importante obra de reacondicionamiento y reforma para adecuar el espacio al nuevo servicio a prestar, lo que se lleva a cabo en el año 2022 por un presupuesto total de 183.972,22 euros.

La superficie total construida está dividida a su vez, de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento y los planos que a este informe se anexan, en una parte destinada a almacén municipal y otra al Gimnasio, con 118 m² distribuidos en:

- Sala de máquinas y actividades: 84,20 m²
- Vestuario femenino: 10,75 m²
- Vestuario masculino: 8,56 m²
- Vestuario adaptado: 8,45 m²
- Vestíbulo: 3,60 m²

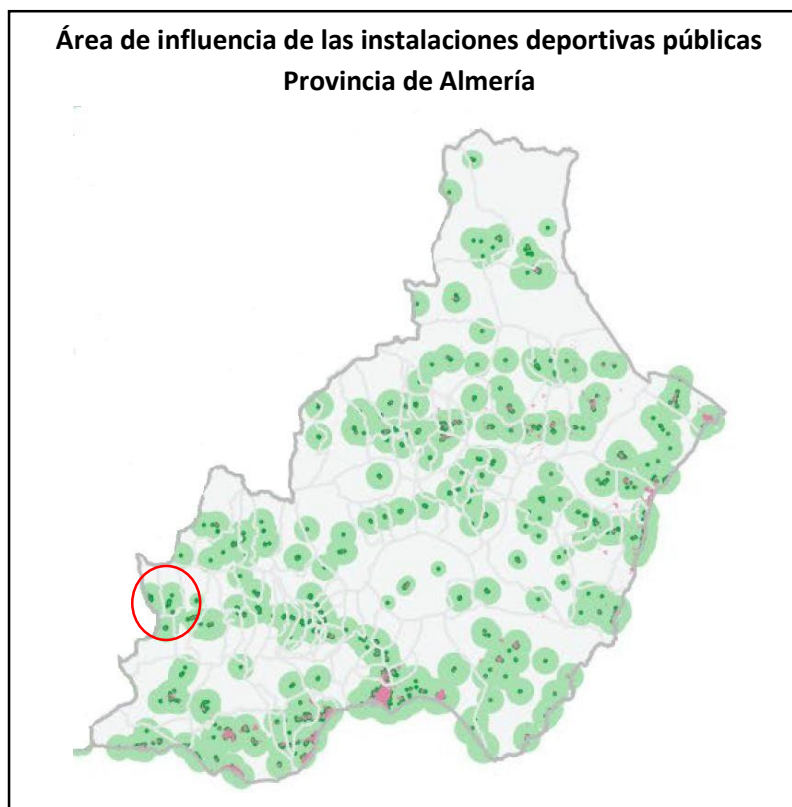
La sala de máquinas y actividades cuenta a su vez con el siguiente mobiliario, objeto de inversión por el ayuntamiento de Alcolea con la Asistencia Económica para la Promoción del Deporte del Área de Deportes, Vida Saludables y Juventud de la Diputación de Almería:

Uds.	Descripción
1	Cintas de correr profesional
1	Elíptica nueva
1	Bicicleta vertical
1	Bicicleta Spinning
1	Máquina de glúteos Especial de rodilla
1	Máquina de cuádriceps y femoral sentado - 2 funciones
1	Máquina de femoral sentado
1	Máquina de gemelo de pie y sentadilla
1	Prensa de palanca 45° - para uso con discos olímpicos
1	Multipower de discos- para uso con discos olímpicos
2	Banco regulable 0-90°
1	barra 1,20m olímpica con topes
1	Barra Z olímpica con topes
2	Barra 2,20n olímpica con topes
1	Juego de mancuernas de goma de 2,5 kg a 40 kg
2	Soporte de mancuernas de 2,20m con dos escalas
8	Disco olímpico de goma 2,5kg
8	Disco olímpico de goma 5kg (2,10 €/kg)
8	Disco olímpico de goma 10kg (2,10 €/kg)
8	Disco olímpico de goma 15kg (2,10 €/kg)
8	Disco olímpico de goma 20kg (2,10 €/kg)
1	Máquina de palanca de Press Hombro - para uso con discos olímpicos
1	Banco de Press Banca olímpica
1	Máquina abductor -2 funciones
1	Máquina de dominadas y fondos asistida de pie
1	Hack de discos - para uso con discos olímpicos
1	Máquina de giros de pecho y espalda
1	Jaula para sentadilla - para uso con discos olímpicos
2	Banco regulable 0-90°
1	Barra 1,20m olímpica con topes
1	Barra Z olímpica con topes
1	Barra 2,20m olímpica con topes
1	Rueda de abdominales
2	Par tobillera neopreno
2	Cuerda de tríceps

2	Agarre tríceps recto
2	Agarre tríceps curvo
1	Barra de dorsal
2	Agarre de Girona de pecho
4	Agarre de polea a una mano
1	8 estaciones 2 torres
6	Opción 4: Multirehabilitación en 1 puesto
1	Barra de dorsal con agarres frontales
8	Disco olímpico de goma de 5kg
6	Disco olímpico de goma de 10kg
4	Disco olímpico de goma de 15kg
2	Disco olímpico de goma de 20kg
2	Disco olímpico de goma de 2,5kg

4.2 Análisis potencial de oferta y demanda

A efectos de realizar un análisis de oferta y demanda, se establece primeramente un área de influencia que permita determinar el número de usuarios potenciales para el proyecto, seleccionándose algunos municipios que se encuentran en un radio aproximado de 50 km.

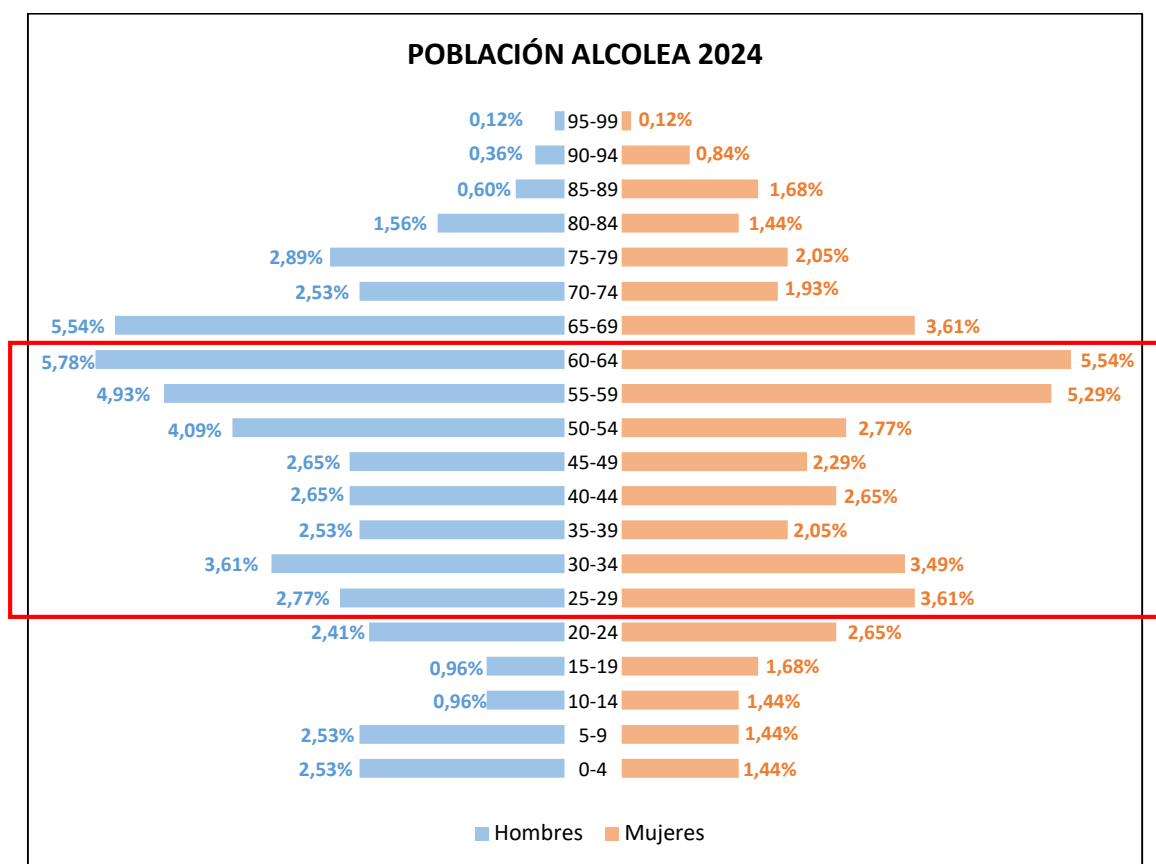


Fuente: Estudio territorial de la oferta-demanda de instalaciones deportivas en Andalucía 2022

En el área de influencia seleccionado, se encuentran pocos municipios con instalaciones deportivas similares a las que son objeto del presente estudio, destacando las ubicadas en Laujar de Andarax y Paterna del Río. Dichas instalaciones no suponen sin embargo una especial competencia, en tanto que son pensadas para abarcar la demanda específica del territorio municipal.

La oferta de otras salas de gimnasio similares en municipios aledaños no se considera por tanto de relevancia, al margen de la oferta que difiera en el tipo de instalaciones, como pueden ser pistas deportivas o piscinas, y que no forman parte de este estudio.

En relación al número de usuarios potenciales, viene fundamentalmente determinado por la población incluida en los rangos de edad que se consideran de mayor práctica deportiva. Para el caso del municipio de Alcolea, dadas las características de las instalaciones deportivas objeto de concesión, se estima una ligera variación respecto a lo visto en el estudio de mercado general, comprendiendo los rangos que van de 25-29 años a 60-64 años, lo que supone el 57% de la población total.



Fuente: Elaboración propia según datos del INE

Por otro lado, la normativa vigente establece unas ratios de ocupación máxima, necesarios para cumplir con las exigencias de seguridad. La ocupación se determina asignando una densidad de persona por metro cuadrado de superficie útil, lo cual varía según la zona del gimnasio y la actividad que en ella se realice:

- En la zona de entrenamiento con aparatos, la ratio es de una persona por cada 4-8 metros cuadrados
- En zonas donde se impartan clases grupales, sin aparatos, la ratio es de una persona por cada 2 metros cuadrados de área útil
- En el resto de zonas, las densidades reglamentarias vienen específicamente determinadas para cada una, siendo por ejemplo de 3 m² por persona en aseos o vestuarios y de 2 m² en vestíbulos o recepciones.

En el caso del gimnasio del municipio de Alcolea, la ratio de ocupación máxima es la siguiente:

	m ² superficie útil	nº usuarios max.
sala de máquinas	84,2	16,84
vestuarios	27,76	9,25
vestíbulo	3,6	1,8
TOTAL		27,89

Se establece asimismo la llamada ratio de gestión operativa, esto es, el porcentaje de asistencia simultánea, que mide cuántos socios pueden realmente utilizar las instalaciones al mismo tiempo en relación con el número total de socios.

Para el gimnasio del municipio de Alcolea, suponiendo una inscripción del 100% de su público objetivo, esta ratio es del 6%

Máx usuarios simultáneos	27,89
Total socios inscritos	471
Ratio de Asistencia Simultánea	6%

4.3 Estudio de ingresos

Partiendo de un análisis de la oferta de servicios similares en los municipios cercanos e incluidos en el área de influencia anteriormente determinada, se plantean tres opciones de tarifas:

- Bajo coste o promocional: 12,25 €

- Precio básico: 19,90 €
- Precio medio: 24,90 €

Así, teniendo en cuenta el total de población incluida en nuestro público objetivo y los porcentajes de práctica deportiva vistos en el estudio general de mercado, se prevén los siguientes escenarios de ingresos:

	Cuota mensual	Total ingresos mensuales	TOTAL INGRESOS ANUALES
Bajo coste/promocional	12,25	4.287,50	51.450,00 €
Precio básico	19,90	6.965,00	83.580,00 €
Precio medio	24,90	8.715,00	104.580,00 €

4.4 Estudio de costes

Para el análisis de la viabilidad económico-financiera del servicio resulta imprescindible analizar los costes de explotación que permitan garantizar la prestación adecuada y sostenida en el tiempo del mismo. A tales efectos, se desglosan a continuación los costes directos e indirectos que conforman el coste total del servicio, incluidos en su caso los costes financieros y de amortización del inmovilizado material.

4.4.1. Gastos de personal

Los gastos del personal asociado a la prestación del servicio incluyen las retribuciones totales, fijas y variables, la cuota obligatoria a la Seguridad Social y los pasivos sociales o indemnizaciones previstas por razón del servicio

Dadas las características de las instalaciones y del servicio a prestar, se considera necesario disponer al menos de un profesional del Grupo 1 y otro del grupo 2, de acuerdo con los criterios de clasificación que al efecto establece el art. 44 de la Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios, en cuyo Anexo II establece asimismo las siguientes tablas salarios para el año 2025:

Tablas salariales 2025

Grupo profesional	Nivel	Artículo 35 salario base			Artículo 36 1,5 SH	Artículo 36 1,75 SH	Artículo 40	Artículo 37 15% SH	Artículo 13 15% SB
		Salario base anual - Euros	Salario base mensual 14 pagas - Euros	Salario base hora - Euros/hora	Hora extra no festiva - Euros/hora	Hora extra festiva - Euros/hora	Plus transporte - Euros	Plus hora nocturna - Euros/hora	Complemento movilidad 14 pagas - Euros
Grupo 1.	-	19.917,08	1.422,65	11,37	17,05	19,89	3	1,71	213,40
Grupo 2.	1	18.257,32	1.304,09	10,42	15,63	18,24	3	1,56	195,61
	2	17.688,26	1.263,45	10,10	15,14	17,67	3	1,51	189,52
Grupo 3.	1	17.081,85	1.220,13	9,75	14,62	17,06	3	1,46	183,02
	2	16.680,87	1.191,49	9,52	14,28	16,66	3	1,43	178,72
Grupo 4.	1	16.279,89	1.162,85	9,29	13,94	16,26	3	1,39	174,43
	2	16.119,49	1.151,39	9,20	13,80	16,10	3	1,38	172,71
Grupo 5.	-	16.071,12	1.147,94	9,17	13,76	16,05	3	1,38	172,19

Se considera asimismo un coste de Seguridad Social del 30% del total.

	Importe	Imputación	Coste Total
Retribuciones Brutas	19.917,08	40%	7.966,83
Cuota Seguridad Social	5.975,12	40%	2.390,05
Total profesional Grupo 1	25.892,20	40%	10.356,88
Retribuciones Brutas	17.081,85	100%	17.081,85
Cuota Seguridad Social	5.124,56	100%	5.124,56
Total profesional Grupo 3	22.206,41	100%	22.206,41
Total costes de personal			32.563,29 €

4.4.2. Costes de explotación

Dentro de los costes de explotación, se han considerado:

- Suministros de agua, luz y teléfono
- Seguro de responsabilidad civil, otras primas de seguros y tributos
- Material terapéutico, gastos de conservación y reparación
- Servicios de profesionales independientes
- Material de oficina, prensa, publicidad y otros gastos excepcionales
- Material de limpieza

Para la obtención de dichos costes se ha utilizado un sistema de medias ponderadas, teniéndose en cuenta el número de plazas y los datos arrojados por otros estudios de viabilidad económico-financiera, similares al que nos ocupa y que son detallados en el listado de fuentes utilizadas.

	Importe	Imputación
Suministros	5.080,00	100%
Consumos de explotación	960,00	100%
Gastos de mantenimiento y reparaciones	1.980,00	100%
Maquinaria deportiva	41.683,28	100%
Servicio de limpieza	6.954,00	100%
Primas de seguros y tributos	1.210,00	100%
Comunicaciones	700,00	100%
Otros servicios externos	1.560,00	100%
TOTAL COSTE EXPLOTACIÓN	60.127,28 €	

4.4.3. Amortizaciones

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como las tablas de amortización simplificadas publicadas en la Sede Electrónica de la Agencia tributaria, son de aplicación las siguientes:

	Importe inversión	Coef Lineal máximo	Periodo máximo (años)	Amortización anual
Maquinaria deportiva	41.683,28	12%	18	2.315,74
TOTAL COSTE AMORTIZACIONES				2.315,74 €

En cuanto a la inversión de reposición, se consideran 10.000 euros amortizables durante los ejercicios que dure el contrato, incluyéndose dicho importe en los costes de la concesión.

4.4.4. Gastos financieros

No se prevé la necesidad de concertar préstamos de ningún tipo por lo que se excluyen los gastos financieros del presente estudio.

4.4.5. Beneficio industrial

El beneficio industrial se considera un mayor coste en los estudios de viabilidad, siendo éste aproximadamente del 7% de la facturación total en el sector que nos ocupa, de acuerdo con las fuentes consultadas. En este caso, conforme a la previsión de ingresos realizada, el beneficio industrial alcanzaría las siguientes cantidades:

- Opción A (con bajo coste/promocional): 3.601,50 €
- Opción B (con precio básico): 5.850,60 €
- Opción C (con precio medio): 7.320,60 €

4.4.6. Costes totales

Se resumen a continuación los costes totales, estimados en los epígrafes anteriores, siendo la principal partida la correspondiente a los costes de explotación, que suponen casi el 60% del total:

	OPCIÓN A	OPCIÓN B	OPCIÓN C
Personal	32.563,29 €	32.563,29 €	32.563,29 €
Gastos de explotación	60.127,28	60.127,28 €	60.127,28 €
Amortización	2.315,74 €	2.315,74 €	2.315,74 €
Bnf industrial	3.601,50 €	5.850,60	7.320,60
TOTAL COSTES	98.607,80 €	100.856,90 €	102.326,90 €

4.5 Canon del ayuntamiento y viabilidad de la concesión

El artículo 289 de la LCSP permite asimismo al Ayuntamiento concedente de la concesión de servicios establecer un canon, el cual habrá de abonarse por el concesionario en la forma y condiciones que se prevean en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y resto de documentación contractual.

A fin de determinar el importe de este canon, se lleva a cabo una estimación de los flujos de caja netos, proyectando los ingresos y costes estimados a lo largo de los años de duración del contrato, En la proyección se ha considerado un escenario prudente con incremento de las previsiones de acuerdo con un IPC medio del 2% anual.

	AÑO 1			AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	ACUMULADO
	OPCIÓN A	OPCIÓN B	OPCIÓN C				
Ingresos	51.450,00	83.580,00	104.580,00	106.671,60	108.805,03	110.981,13	431.037,76
Gastos	98.607,80	100.856,90	102.326,90	102.874,04	104.931,52	107.030,15	417.162,62
Rdo. de explotación	-47.157,80	-17.276,90	2.253,10	3.797,56	3.873,51	3.950,98	13.875,14
Canon			2.253,10	2.298,16	2.344,12	2.391,00	9.286,38
Flujo de caja	-47.157,80	-17.276,90	0,00	1.499,40	1.529,39	1.559,98	4.588,76

Por todo lo anterior, se concluye que el proyecto es viable a tenor de las variables que conforman el escenario de la Opción C, pudiendo llegar a ser deficitario en el resto de escenarios planteados.

V. FUENTES UTILIZADAS

5.1 Legislación

- Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía

- Decreto 48/2022, de 29 de marzo, por el que se regula el Inventario Andaluz de Instalaciones y Equipamientos Deportivos y los Planes de Instalaciones y Equipamientos Deportivos de Andalucía
- Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, 2014/24/UE y 2014/25/UE de 26 de febrero de 2014.

5.2 Documentación del Ayuntamiento

- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de las parcelas en las que se ubica el gimnasio
- Proyecto de adaptación de local a gimnasio, presupuesto y características técnicas

5.3 Otras fuentes utilizadas

- Consulta de datos en el programa de contabilidad SicalWin al que está suscrito el Ayuntamiento de Alcolea
- Consulta a la Sede Electrónica del Catastro Inmobiliario
- Consulta datos web del Instituto Nacional de Estadística
- Consulta datos web del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía
- Informe “Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos sub-regionales 2016-2070”
- Estudio territorial de la oferta-demanda de instalaciones deportivas en Andalucía (Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, 2022)
- Informe de hábitos deportivos de la población andaluza (Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, 2022)
- Consulta a la Sede Electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público del Estado
- Análisis depurado de la información recabada de otros estudios de viabilidad económico-financiera de la concesión de servicios de gimnasio de varios municipios, y sus datos resultantes, que comparten similitudes con el estudio que nos ocupa, como son los siguientes:
 - Estudio de viabilidad económica del contrato de concesión de servicios del gimnasio municipal del Ayuntamiento de Laujar de Andarax

- Estudio económico de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por uso del gimnasio municipal del Ayuntamiento de Uleila del Campo
- Estudio de viabilidad del gimnasio municipal del Ayuntamiento de Montejícar, Granada
- Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública y explotación en el complejo municipal deportivo “Núñez Blanca”, Granada
- Estudio de viabilidad del contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del centro deportivo de El Álamo para el Ayuntamiento de El Álamo
- Estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión de servicios del Gimnasio Municipal de El Pedroso, Sevilla

- Información de páginas web especializadas en el sector deportivo

VI. LIMITACIONES AL ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

6.1 Del contenido técnico

La información necesaria para la redacción del presente informe se ha obtenido, en primer lugar, de los datos aportados por el Ayuntamiento de Alcolea, además de la información recabada de otros Ayuntamientos que cuentan con instalaciones deportivas similares, así como con las demás fuentes citadas.

Se considera que esta información posee el alcance, veracidad, profundidad y consistencias necesarias para garantizar el contenido del informe, así como para soportar las conclusiones extraídas del mismo.

La proyección temporal del Estudio se rige por parámetros de trabajo bien definidos y plasmados en varios escenarios posibles. El grado de cumplimiento de dichas variables dependerá en gran medida del nivel de fluctuación de tales parámetros y de su impacto en el análisis global, estando condicionado por razones de mercado, económicas, sociales y de otra índole.

6.2 Del destino del informe

El presente informe está destinado única y exclusivamente a servir como documento para establecer el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera solicitado por el Ayuntamiento de Alcolea en vista a la próxima licitación del contrato de concesión del Gimnasio Municipal.

Cualquier uso distinto del definido en el párrafo anterior supondría alterar la naturaleza por la cual surge el presente informe y, por tanto, la posibilidad de que no se ajuste de forma idónea al nuevo uso sobrevenido.