

**PROYECTO DE EXPLOTACIÓN
DEL “COMPLEJO DEPORTIVO SUR
SAN VICENTE DEL RASPEIG”**



PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL “COMPLEJO DEPORTIVO SUR SAN VICENTE DEL RASPEIG”

El objeto de este proyecto de explotación es el estudio económico del contrato de gestión de servicio público en el Complejo Deportivo Sur de San Vicente del Raspeig.

El contrato tiene por objeto la gestión integral y la explotación de los servicios públicos de este Centro Deportivo. Se determina una duración inicial de 10 años, pudiéndose prorrogar por sucesivos periodos de 1 año hasta un máximo de 15 años.

El Complejo Deportivo Sur se encuentra situado en Prolongación C/ Mayor s/n de San vicente del Raspeig.

A efectos de la realización de este proyecto de explotación , se han tenido en cuenta las siguientes unidades del Centro Deportivo:

Cuadro de superficies fase 1, Proyecto Básico y de ejecución

Superficie de la parcela	21.000 m2
---------------------------------	------------------

Cuadro de Superficies	
Superficie pista velódromo	5.683,84 m2
Superficie urbanización	5.517,30 m2
Superficie ocupada torre acceso sur	22,32 m2
Superficie ocupada acceso norte	98,82 m2
Superficie actuación Fase 1	11.322,28 m2

Edificaciones	Superficie útil	Superficie construida
Bajo rasante (túnel acceso velódromo)		46,47 m2
Edificación acceso norte:	76,62 m2	98,82 m2
Control acceso	21,65 m2	28,56 m2
Cuarto instalaciones depósitos agua	28,96 m2	36,00 m2
Cuarto instalaciones	9,33 m2	12,26 m2
Centro de transformación	16,68 m2	22,00 m2
Torre acceso sur	18,56 m2	22,32 m2
Superficies totales edif. sobre rasante	95,18 m2	121,14 m2

Cuadro de Superficies fase 2, Proyecto Básico de Ejecución.

Superficie de la parcela	21.000 m²
---------------------------------	-----------------------------

Superficie del proyecto de Instalaciones Complementarias(*)	10.208,50 m²
Superficie acceso norte	1.216,50 m ²
Superficie este y sur	9.698,60 m ²
Superficie regularizada noreste	3.594,12 m ²
Total áreas afectadas	14.509,22 m²
Sup. Total área de intervención del proyecto modificado	24.717,72 m²

(*) Cuadro superficies instalaciones complementarias	
Superficie ocupada por la edificación	2.715,38 m ²
Superficie pistas polideportivas (x2)	1.975,74 m ²
Superficie pistas de pádel (x8)	1.648,32 m ²
Superficie de urbanización	3.869,06 m ²
Superficie Instalaciones complementarias	10.208,50 m²

Superficies construidas instalaciones complementarias	
Superficie construida pl.baja	2.079,35 m ²
Superficie construida pl. primera	807,62 m ²
Superficie construida sobre rasante	2.886,97 m²

La gestión del complejo deportivo que deberá realizar el adjudicatario, incluirá los siguientes aspectos:

a. La gestión integral del centro deportivo.

La gestión integral del centro deportivo comprenderá todos los aspectos necesarios, encaminados al perfecto funcionamiento del Complejo Deportivo y en especial a:

- Mantenimiento y la conservación de las edificaciones, de los equipamientos deportivos, diversos espacios y zonas ajardinadas.
- El mantenimiento y conservación de la maquinaria y equipamientos necesarios para el funcionamiento del centro deportivo.
- Atención e información al público sobre todos los servicios que se prestan.
- Atención al público en vestuarios y equipamientos deportivos.
- Limpieza de todos los edificios, equipamientos, salas y otros espacios.
- Vigilancia y control de todo el Complejo Deportivo.

- Recaudación de cobros por los servicios prestados.
- Contratación y gestión del personal necesario para la prestación de todos los servicios propios del Complejo Deportivo.
- Gestión de servicio restaurante-cafetería. El adjudicatario tendrá la posibilidad de subarrendar este servicio.
- Gestión de salas de usos varios. El adjudicatario tendrá la posibilidad de subarrendar diversos espacios-salas para tiendas u otras actividades económicas, directa o indirectamente relacionadas con la actividad física y el deporte, o la imagen corporal.

b. Elaboración y desarrollo de un Programa de Actividades y Servicios.

El concesionario deberá elaborar anualmente como mínimo un Proyecto Técnico con el formato y la información mínima indicada en el punto 9.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

El adjudicatario está obligado al cumplimiento de la normativa vigente, las Ordenanzas Municipales y a la legislación específica que le sea de aplicación.

c. Otros Servicios deportivos a prestar en el complejo deportivo.

El adjudicatario podrá prestar, además de las actividades deportivas dirigidas señaladas en el apartado anterior, escuelas deportivas, cursos intensivos, competiciones, usos puntuales colectivos o individuales, otros que el concesionario estime oportunos previa solicitud y autorización de la administración, siempre que se disponga de los espacios y los medios necesarios para ello, atendiendo a las normas e instrucciones contenidas en el mismo, así como a las dictadas por el Ayuntamiento/Patronato Municipal de Deportes que resulten de aplicación, y todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones y/o licencias administrativas que resultasen de aplicación.

d. Régimen general de uso de las instalaciones

En este aspecto cabe destacar que la Administración Municipal, se reserva el derecho a utilizar de forma gratuita determinadas unidades deportivas de este complejo para las escuelas deportivas municipales, juegos deportivos escolares u otras competiciones organizadas por el Patronato Municipal de Deportes en los términos que se recoge en el punto 5.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

e. Horario de Instalaciones objeto de explotación

El complejo deportivo deberá cumplir como mínimo el siguiente horario de apertura:

- De lunes a viernes: de 8:00 a 23:00 h, ininterrumpidamente
- Sábados: de 9:00 a 21:00 h, ininterrumpidamente
- Domingos: de 9:00 a 15:00 h ininterrumpidamente.

El horario de cierre máximo de la instalación será a las 00:30 h.

f. Equipamiento

El concesionario está obligado a dotar al complejo deportivo del equipamiento necesario para su correcto funcionamiento así como para el desarrollo de los programas deportivos. La dotación de equipamiento se regirá por lo establecido en el punto 7.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

g. Mantenimiento y conservación

El Pliego de Prescripciones Técnicas obliga al concesionario a realizar las actuaciones necesarias en materia de mantenimiento y conservación y en concreto:

- El Complejo Deportivo y su equipamiento, deberá estar siempre en perfecto estado de funcionamiento y conservación, tanto en las instalaciones técnicas que permiten el funcionamiento de la instalación, los equipamientos deportivos incluidos en las diferentes áreas, como en todos los aspectos constructivos y arquitectónicos del Complejo Deportivo.
- Dentro del mantenimiento y conservación de la instalación se tendrán en cuenta todas las medidas correctivas y preventivas que impliquen un uso perfecto de las áreas deportivas, sus instalaciones y equipamientos, cumpliendo las normativas vigentes en cada uno de los aspectos.
- El concesionario asume la obligación de conservar, y mantener, con carácter general, las edificaciones y el resto de instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, corriendo a su cargo las obras y trabajos que sean necesarios para ello. Asimismo, correrán por cuenta del concesionario todos los costes derivados de las inspecciones exigidas legalmente tanto en edificaciones como en las instalaciones del centro.
- El concesionario asume la obligación de conservar, mantener y en su caso reponer las zonas verdes y ajardinadas, y el centro de transformación a partir de la fecha del 24 de julio de 2014 (incluido éste).
- Reposición de maquinaria, equipamiento, instalaciones técnicas u otro material inventariable, que se hayan amortizado o hayan cumplido su "vida útil", sin derecho alguno por parte del concesionario a recibir indemnización ni compensación.
- Cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a la seguridad y salud tanto de la manipulación de los productos que se utilicen en el funcionamiento de las instalaciones como en la ejecución de las obras de mantenimiento, conservación, reforma o ampliación.
- Control y prevención de la legionelosis conforme a la normativa vigente. El adjudicatario presentará dentro del primer trimestre de la adjudicación copia del contrato con la empresa que se encargará de dicho control.
- Además de la normativa específica señalada, el concesionario deberá cumplir cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

h. Personal

El concesionario deberá contratar por su cuenta al personal necesario para atender los servicios objeto de la contratación. El Pliego de Prescripciones Técnicas en el punto 7.4 relaciona el personal mínimo aconsejable para el perfecto desarrollo de la gestión del complejo deportivo.

i. Régimen económico de la concesión

El concesionario obtendrá remuneraciones a través de las siguientes vías de financiación:

a) Tarifas a abonar por los usuarios:

El concesionario tendrá derecho a percibir por la prestación de los servicios deportivos las tarifas, cuyos importes se ajustarán como máximo a los importes y disposiciones establecidos por la Administración Municipal. En las tarifas abonadas por los usuarios está incluido el IVA.

Todos los medios utilizados por el concesionario en la recaudación, podrán ser auditados por el Patronato Municipal de Deportes y estarán preparados para suministrar información detallada y precisa de los cobros realizados y del estado de ocupación de las actividades y servicios del complejo deportivo. Será a cargo del concesionario los costes de adquisición, instalación y mantenimiento de estos medios mecánicos o informatizados.

b) Otros ingresos:

El concesionario podrá obtener ingresos, entre otros, por la prestación de los siguientes servicios ajenos a la actividad principal:

- Restaurante-cafetería.
- Venta mediante máquinas expendedoras de: bebidas, productos sólidos, material deportivo, productos de asco,...
- Ingresos en su caso, que pudiesen derivarse de lo establecido en el funcionamiento del Centro Deportivo (venta de entradas, vending,...).
- Por otros servicios o arrendamientos a determinar por el adjudicatario.
- Por publicidad
- Otros ingresos que se pudieran producir derivados de organización de torneos, eventos etc...

1.-DESCRIPCIÓN DEL COMPLEJO DEPORTIVO

El complejo deportivo dispone de los siguientes espacios:

- Velódromo de cuerda 250 m.
- Pista polideportiva de fútbol sala, balonmano y 2 juegos de baloncesto cruzados.
- Pista polideportiva de fútbol sala y balonmano.
- 8 pistas de pádel.
- Edificio de instalaciones complementarias desglosando a continuación las superficies útiles y construidas por plantas del edificio:

Cuadro de superficies planta baja	
Uso	Sup. Útil (m2)
Aseo público femenino	19,76 m2
Aseo público masculino	19,76 m2
Enfermería	15,79 m2
Almacén 1	176,36 m2
Almacén 2	43,66 m2
Cuarto grupo electrógeno	5,88 m2
Despacho 1	23,25 m2
Despacho 2	7,13 m2
Despacho 3	10,75 m2
Circulación despachos	35,03 m2
Cuarto limpieza	10,93 m2
Cuarto caldera acs	20,02 m2
Vestuario masculino(x2) velódromo	60,06 m2
Vestuario femenino(x2) velódromo	60,06 m2
Vestuario profesores (x2)	16,36 m2
Patio 1	6,20 m2
Patio 2	5,43 m2
Patio 3	5,43 m2
Patio 4	5,43 m2
Patio 5	5,43 m2
Patio 6	5,43 m2
Patio 7	5,43 m2

Control información	91,95 m ²
Escalera 1	11,36 m ²
Escalera 2	8,16 m ²
Rampa	95,17 m ²
Circulación zona A	190,79 m ²
Circulación zona B	411,35 m ²
Cuarto instalaciones	17,14 m ²
Almacén cocina	10,46 m ²
Cafetería	75,05 m ²
Asco femenino cafetería	6,39 m ²
Asco masculino cafetería	10,20 m ²
Vestuario árbitros (x2)	17,39 m ²
Vestuario masculino (x2) pistas polideportivas	84,78 m ²
Vestuario femenino (x2) pistas polideportivas	84,78 m ²
Vestuario masculino (x2) pistas pádel	42,39 m ²
Vestuario femenino (x2) pistas pádel	45,88 m ²
Total superficie útil planta baja	1.784,93 m²

Uso	Superficie construida (m ²)
Edificación cerrada-cubierta (100%)	1.798,04 m ² (100%) 1.798,04 m ²
Edificación cubierta (50%)	447,04 m ² (50%) 223,52 m ²
escaleras-rampas exteriores (50%)	115,59 m ² (50%) 57,79 m ²
Total superficie construida planta baja	2.097,35 m²

Cuadro de superficies planta primera	
Uso	Superficie útil (m ²)
Gradas espectadores	372,06 m ²
Circulaciones	296,54 m ²
Escalera 1	6,49 m ²
Escalera 2	5,18 m ²
Rampa	87,18 m ²
Sala musculación	367,64 m ²

Almacén	46,77 m2
Terraza descubierta	882,83 m2
Total superficie útil planta primera	2.064,69 m2

Uso	Superficie útil (m2)
Edificación cerrada-cubierta (100%)	460,05 m2 (100%) 460,05 m2
Edificación cubierta (50%)	590,94 m2 (50%) 295,47 m2
Escaleras-rampas exteriores (50%)	104,21 m2 (50%) 52,10 m2
Total superficie construida primera planta	807,62 m2

- La zona de wellness (sala musculación) está dotada del siguiente equipamiento deportivo:

- 1 cinta electrónica modelo TRACK
- 1 cinta electrónica modelo ALP
- 2 bicicletas estáticas LÍNEA FITNESS
- 1 elíptica LÍNEA FITNESS
- 1 STEPPER LÍNEA FITNESS
- 1 bicicleta reclinada LÍNEA FITNESS
- 1 máquina extensión de piernas
- 1 máquina flexión de piernas
- 1 máquina glúteos, abductores, aductores
- 1 máquina PRENSA HORIZONTAL
- 1 aparato de PARALELAS para fondos y abdominales
- 1 máquina CONTRACTORA-PECTORALES
- 1 PRENSA PIERNAS
- 1 TREN DE POLEAS (4 salidas)
- 1 aparato LUMBARES/ABDOMINALES
- 1 MULTIPOWER (sin banco)
- 1 juego de mancuernas fijas de caucho varios pesos
- 3 bancos abatibles
- 1 soporte para mancuernas/barras/discos
- 1 BANCO PRESS BANCA
- 1 BANCO PARA HOMBROS

- 1 BANCO SCOTT
- 1 BANCO HIPEREXTENSIONES
- 1 BANCO PARA ABDOMINALES
- 1 BARRA BÍCEPS con fijaciones
- 2 BARRAS ALZAMIENTO 200 cm. con fijaciones
- 8 DISCOS CAUCHO 1 ¼ kg (30 mm)
- 8 DISCOS CAUCHO 2 ½ kg (30 mm)
- 10 DISCOS CAUCHO 5 kg (30 mm)
- 8 DISCOS CAUCHO 10 kg (30 mm)
- 1 ESPALDERA.

2.-INGRESOS

El criterio contemplado en este estudio para las actividades deportivas desarrolladas y las tarifas aplicadas en las unidades deportivas pertenecientes al complejo deportivo ha sido en función de las tarifas que se establecen como máximas en el punto 10.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Tarifas en las que se ha tenido en cuenta el precio de mercado de otras instalaciones similares, así como el plan de viabilidad realizado a tal efecto.

Para el cálculo de ingresos por utilización de instalaciones deportivas, se considera que son 25 días al mes los efectivamente susceptibles de utilización, no teniendo en cuenta los otros 5 que son considerados no utilizables por condiciones meteorológicas o por imprevistos.

Los importes reflejados no tienen IVA incluido

A partir del 2º año se aplica un 2% de incremento en cada una de las tarifas, valor estimado de la variación del IPC.

2.1 Ingresos por socios del complejo deportivo

Los socios tendrán derecho de acceso para uso libre, como mínimo a la sala de musculación y al velódromo. Además tendrá derecho a precios especiales en el uso de pistas y en escuelas dirigidas.

El número estimado de socios en el primer año es de 925, en el segundo de 960 y en el tercero y siguientes 1.000 socios por año.

Esta estimación se ha llevado a cabo teniendo en cuenta el análisis realizado de demanda y población de San Vicente del Raspeig, que se adjunta como Anexo I, así como por la extrapolación de otras instalaciones similares en municipios de la misma zona, ciudad y Comunidad Autónoma.

En cuanto a la tarifa se apuesta en este estudio por un precio de mercado atractivo. Durante el primer año se propone un precio de 17,36 € (21 € IVA incluido), manteniendo el mismo

precio durante el segundo año (salvo la variación del IPC) con el objetivo de afianzar la demanda y en el tercer año además de la variación del IPC, se contempla una subida de 2,60 €, resultando para este año un precio final al usuario IVA incluido de 25 €. El resto de anualidades hasta fin de concesión, las tarifas se mantienen fijas (salvo variación IPC) con el fin de lograr el mantenimiento del número de socios estimados.

Año	Nº socios	Tarifa en €	Meses	Total €
1	925	17,36	12	192.696,00
2	960	17,71	12	203.986,94
3	1.000	20,66	12	247.920,00
4	1.000	21,07	12	252.878,40
5	1.000	21,49	12	257.935,97
6	1.000	21,92	12	263.094,69
7	1.000	22,36	12	268.356,58
8	1.000	22,81	12	273.723,71
9	1.000	23,27	12	279.198,19
10	1.000	23,73	12	284.782,15

2.2 Ingresos por uso de las pistas de pádel

Se estima un total de 25 días de media al mes durante doce meses, ya que debemos tener en cuenta que las 8 pistas de pádel existentes en el complejo deportivo son descubiertas y están sujetas a las condiciones climatológicas adversas como viento o lluvia. Además, teniendo en cuenta que los domingos por la tarde se cierra se pierde la franja horaria de mínimo cuatro tardes durante cada mes.

En nuestro estudio se propone 2 alquileres al día por pista, esto supone 16 alquileres/día. Cada alquiler es de 1,5 horas y estimamos que de estos 16 alquileres/día, 12 serán realizados por socios y 4 por no socios. Tenemos en cuenta a la hora de estimar los ingresos que el Patronato Municipal de Deportes ocupará 2 pistas para las escuelas deportivas municipales desde las 17.00 a las 21:00 de lunes a viernes (días y horario de mayor demanda).

Suponemos que de las 24 horas que estarán las pistas ocupadas al día la mitad necesitarán luz, por lo que estimamos unos ingresos de 12 h de luz por día.

A partir del 2º año se aplica un incremento del 2% (variación estimada del IPC) en cada una de las tarifas.

Año 1	Nº de Pistas	Tarifa en €	Nº alquileres	Días	Meses	Total €
Socio	6	9,92	2	25	12	35.712,00
No socio	2	12,40	2	25	12	14.880,00
Luz	8	2,48	1	25	12	5.952,00
Total año 1						56.544,00
Año 2						
Socio	6	10,12	2	25	12	36.426,24
No socio	2	12,65	2	25	12	15.177,60
Luz	8	2,53	1	25	12	6.071,04
Total año 2						57.674,88

Año 3						
Socio	6	10,32	2	25	12	37.154,76
No socio	2	12,90	2	25	12	15.481,15
Luz	8	2,58	1	25	12	6.192,46
Total año 3						58.828,38
Año 4						
Socio	6	10,53	2	25	12	37.897,86
No socio	2	13,16	2	25	12	15.790,78
Luz	8	2,63	1	25	12	6.316,31
Total año 4						60.004,95
Año 5						
Socio	6	10,74	2	25	12	38.655,82
No socio	2	13,42	2	25	12	16.106,59
Luz	8	2,68	1	25	12	6.442,64
Total año 5						61.205,04
Año 6						
Socio	6	10,95	2	25	12	39.428,93
No socio	2	13,69	2	25	12	16.428,72
Luz	8	2,74	1	25	12	6.571,49
Total año 6						62.429,14
Año 7						
Socio	6	11,17	2	25	12	40.217,51
No socio	2	13,96	2	25	12	16.757,30
Luz	8	2,79	1	25	12	6.702,92
Total año 7						63.677,73
Año 8						
Socio	6	11,39	2	25	12	41.021,86
No socio	2	14,24	2	25	12	17.092,44
Luz	8	2,85	1	25	12	6.836,98
Total año 8						64.951,28
Año 9						
Socio	6	11,62	2	25	12	41.842,30
No socio	2	14,53	2	25	12	17.434,29
Luz	8	2,91	1	25	12	6.973,72
Total año 9						66.250,31
Año 10						
Socio	6	11,86	2	25	12	42.679,15
No socio	2	14,82	2	25	12	17.782,98
Luz	8	2,96	1	25	12	7.113,19
Total año 10						67.575,31

2.3 Ingresos por escuelas de pádel

Este es un servicio que debe darse en el complejo deportivo, para completar su oferta deportiva en esta disciplina. Estimamos que se podrán realizar 3 cursos al día (dos para socios y uno para no socios). La tarifa que se propone es para clases de 1 h y con 4 alumnos. Podría darse el caso tarifas individuales, familiares o de grupo etc que podrán ser propuestas por el adjudicatario tal y como se establece en el punto 10.1 del PCT del contrato de gestión de servicio público al que nos referimos. En nuestro estudio económico a efectos de estimar ingresos por escuelas de pádel no se van a contemplar estos supuestos, únicamente el tipo de curso que consideramos habitual que es el descrito anteriormente.

El precio de la luz va incluido en el precio del curso.

A partir del 2º año se aplica un incremento del 2% (variación estimada del IPC) en cada una de las tarifas.

Año 1	Cursos	Tarifa en €	Horas	alum/curso	días	Meses	Total/año €
Socio	2	7,23	1,00	4	25	12	17.352,00
No socio	1	10,33	1,00	4	25	12	12.396,00
Total año 1							29.748,00
Año 2							
Socio	2	7,37	1,00	4	25	12	17.699,04
No socio	1	10,54	1,00	4	25	12	12.643,92
Total año 2							30.342,96
Año 3							
Socio	2	7,52	1,00	4	25	12	18.053,02
No socio	1	10,75	1,00	4	25	12	12.896,80
Total año 3							30.949,82
Año 4							
Socio	2	7,67	1,00	4	25	12	18.414,08
No socio	1	10,96	1,00	4	25	12	13.154,73
Total año 4							31.568,82
Año 5							
Socio	2	7,83	1,00	4	25	12	18.782,36
No socio	1	11,18	1,00	4	25	12	13.417,83
Total año 5							32.200,19
Año 6							
Socio	2	7,98	1,00	4	25	12	19.158,01
No socio	1	11,41	1,00	4	25	12	13.686,19
Total año 6							32.844,20
Año 7							
Socio	2	8,14	1,00	4	25	12	19.541,17
No socio	1	11,63	1,00	4	25	12	13.959,91
Total año 7							33.501,08
Año 8							
Socio	2	8,30	1,00	4	25	12	19.931,99
No socio	1	11,87	1,00	4	25	12	14.239,11
Total año 8							34.171,10
Año 9							
Socio	2	8,47	1,00	4	25	12	20.330,63
No socio	1	12,10	1,00	4	25	12	14.523,89
Total año 9							34.854,52
Año 10							
Socio	2	8,64	1,00	4	25	12	20.737,25
No socio	1	12,35	1,00	4	25	12	14.814,37
Total año 10							35.551,61

2.4 Ingresos por la instalación del velódromo

Se estima 7 usos diarios por acceso individual de no socios (ya que los socios tendrían esta instalación gratuita) lo que entendemos razonable ya que corresponde a medias de ocupación

por uso libre individual en instalaciones deportivas similares, teniendo en cuenta la reserva de esta instalación para el Patronato dos días a la semana en horario de 17:30 a 21:30.

La tarifa incluye la luz de esta instalación.

A partir del 2º año se aplica un incremento del 2% (variación estimada del IPC) en cada una de las tarifas.

	Nº usos	Tarifa en €	Horas	Días	Meses	Total €
Año 1	7	2,48	1,00	25	12	5.208,00
Año 2	7	2,53	1,00	25	12	5.312,16
Año 3	7	2,58	1,00	25	12	5.418,40
Año 4	7	2,63	1,00	25	12	5.526,77
Año 5	7	2,68	1,00	25	12	5.637,31
Año 6	7	2,74	1,00	25	12	5.750,05
Año 7	7	2,79	1,00	25	12	5.865,05
Año 8	7	2,85	1,00	25	12	5.982,35
Año 9	7	2,91	1,00	25	12	6.102,00
Año 10	7	2,96	1,00	25	12	6.224,04

2.5 Ingresos por pistas polideportivas

En el complejo deportivo al que nos referimos existen dos pistas polideportivas para uso de diferentes deportes tales como, fútbol sala, baloncesto, voley etc... Esta instalación atendiendo al punto 5.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas se reserva para uso del Patronato Municipal de Deportes 1 pista de lunes a viernes con horario de 17:30 a 20:30 h. Entendemos razonable proponer 4 alquileres al día entendiéndose que 3 son realizados por socios y 1 por no socios.

Estimamos que de los 4 alquileres, 3 serán con luz.

A partir del 2º año se aplica un incremento del 2% (variación estimada del IPC) en cada una de las tarifas

Año	Nº de pistas	Tarifa en €	Nº alquileres	Días	Meses	Total €
Año 1	Socio	12,40	3	25	12	11.160,00
	No socio	16,60	1	25	12	4.980,00
	luz	2,48	3	25	12	2.232,00
Total año 1						16.140,00
Año 2	Socio	12,65	3	25	12	11.383,20
	No socio	16,93	1	25	12	5.079,60
	luz	2,53	3	25	12	2.276,64
Total año 2						16.462,80
Año 3	Socio	12,90	3	25	12	11.610,86
	No socio	17,27	1	25	12	5.181,19
	luz	2,58	3	25	12	2.322,17
Total año 3						16.792,06

Año 4						
Socio	1	13,16	3	25	12	11.843,08
No socio	1	17,62	1	25	12	5.284,82
luz		2,63	3	25	12	2.368,62
Total año 4						17.127,90
Año 5						
Socio	1	13,42	3	25	12	12.079,94
No socio	1	17,97	1	25	12	5.390,51
luz		2,68	3	25	12	2.415,99
Total año 5						17.470,46
Año 6						
Socio	1	13,69	3	25	12	12.321,54
No socio	1	18,33	1	25	12	5.498,32
luz		2,74	3	25	12	2.464,31
Total año 6						17.819,86
Año 7						
Socio	1	13,96	3	25	12	12.567,97
No socio	1	18,69	1	25	12	5.608,29
luz		2,79	3	25	12	2.513,59
Total año 7						18.176,26
Año 8						
Socio	1	14,24	3	25	12	12.819,33
No socio	1	19,07	1	25	12	5.720,45
luz		2,85	3	25	12	2.563,87
Total año 8						18.539,79
Año 9						
Socio	1	14,53	3	25	12	13.075,72
No socio	1	19,45	1	25	12	5.834,86
luz		2,91	3	25	12	2.615,14
Total año 9						18.910,58
Año 10						
Socio	1	14,82	3	25	12	13.337,23
No socio	1	19,84	1	25	12	5.951,56
luz		2,96	3	25	12	2.667,45
Total año 10						19.288,79

2.6 Otros Ingresos

Al margen de los ingresos previstos por la prestación de servicios de su actividad principal, el complejo deportivo puede generar otros ingresos por la explotación de máquinas expendedoras de bebidas, productos sólidos, material deportivo, productos de asco etc., además de lo que pudiese obtener por el servicio del restaurante-cafetería, alquiler de ciertos locales, publicidad y otros como organización de torneos, etc....

Se estima que los ingresos son obtenidos bajo la modalidad de precio cobrado por la adjudicataria por la explotación de estos servicios por un tercero ajeno al mismo, o bien, por la propia empresa concesionaria.

En el caso de vending, los ingresos se estiman por el nº de alquiler de pistas exteriores y por el nº previsto de abonados, y en el caso del restaurante-cafetería y alquiler de locales se ha tenido en cuenta los metros existentes en el local de restauración en cocina, restaurante y

terrazza por equivalencia a otros locales similares del mismo municipio. El local del restaurante-cafetería se entrega diáfano y sin equipamiento.

A partir del 2º año se aplica un incremento del 2% (variación estimada del IPC) en cada una de las tarifas.

Año 1	Ing/mes €	Meses	total €
Vending	500,00	12	6.000,00
Restaurante	750,00	12	9.000,00
Locales	700,00	12	8.400,00
publicidad y otros ingresos.	750,00	12	9.000,00
Total año 1			32.400,00
Año 2			
Vending	510,00	12	6.120,00
Restaurante	765,00	12	9.180,00
Locales	714,00	12	8.568,00
publicidad y otros ingresos.	765,00	12	9.180,00
Total año 2			33.048,00
Año 3			
Vending	520,20	12	6.242,40
Restaurante	780,30	12	9.363,60
Locales	728,28	12	8.739,36
publicidad y otros ingresos.	780,30	12	9.363,60
Total Año 3			33.708,96
Año 4			
Vending	530,60	12	6.367,25
Restaurante	795,91	12	9.550,87
Locales	742,85	12	8.914,15
publicidad y otros ingresos.	795,91	12	9.550,87
Total Año 4			34.383,14
Año 5			
Vending	541,22	12	6.494,59
Restaurante	811,82	12	9.741,89
Locales	757,70	12	9.092,43
publicidad y otros ingresos.	811,82	12	9.741,89
Total Año 5			35.070,80
Año 6			
Vending	552,04	12	6.624,48
Restaurante	828,06	12	9.936,73
Locales	772,86	12	9.274,28
publicidad y otros ingresos.	828,06	12	9.936,73
Total Año 6			35.772,22

Año 7			
Vending	563,08	12	6.756,97
Restaurante	844,62	12	10.135,46
Locales	788,31	12	9.459,76
publicidad y otros ingresos.	844,62	12	10.135,46
Total Año 7			36.487,66
Año 8			
Vending	574,34	12	6.892,11
Restaurante	861,51	12	10.338,17
Locales	804,08	12	9.648,96
publicidad y otros ingresos.	861,51	12	10.338,17
Total Año 8			37.217,42
Año 9			
Vending	585,83	12	7.029,96
Restaurante	878,74	12	10.544,93
Locales	820,16	12	9.841,94
publicidad y otros ingresos.	878,74	12	10.544,93
Total Año 9			37.961,76
Año 10			
Vending	597,55	12	7.170,56
Restaurante	896,32	12	10.755,83
Locales	836,56	12	10.038,78
publicidad y otros ingresos.	896,32	12	10.755,83
Total Año 10			38.721,00

3.- GASTOS DE EXPLOTACIÓN

3.1.-Gastos de personal del complejo deportivo

El cálculo de los gastos de personal se ha estimado con las tablas salariales del año 2012 del II Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios publicadas en el BOE nº 159 de fecha 4 e julio de 2013.

Los gastos de personal han sido estimados en función de las necesidades del complejo deportivo analizado para iniciar la actividad de manera óptima que queda reflejado en el punto 7.4 Obligaciones relativas al personal del Pliego de Prescripciones Técnicas. Se establece el número de empleados por categoría, el salario mensual por categoría y el coste de seguridad social previsto (35%), así como las funciones a desempeñar:

- 1 Director del Complejo Deportivo con jornada completa: Dirigir y supervisar las actividades, los recursos materiales, económicos y humanos del complejo Deportivo.
- 1 Administrativo de apoyo a media jornada: Hacer caja diaria, remesas bancarias, temas laborales de personal y otras relacionadas con su puesto.

- 3 Recepcionistas a jornada completa: Atender el teléfono, atención al público, alquiler de pistas y espacios deportivos, gestión burocrática de escuelas, altas y bajas de socios etc.
- 1 Oficial de 2ª de mantenimiento a jornada completa: Llevar a cabo las operaciones básicas de mantenimiento de jardinería, zonas comunes, fontanería, albañilería, electricidad etc.
- 1 Oficial de 1ª de mantenimiento a jornada completa: coordinar y supervisar las tareas que lleva a cabo el oficial de 2ª, así como realizar operaciones de mantenimiento inherentes a su puesto.
- 2 Monitores deportivos a jornada completa: Responsable de impartir las clases dirigidas y las distintas actividades llevadas a cabo en sala de musculación por los usuarios.
- 1 Monitor de pádel a media jornada: encargado de las clases en las escuelas de esta disciplina deportiva.

Puesto de Trabajo	Nº trabajad.	SB/mes	SB/año	Plus transp.	Hora nocturna	Seg Social	Total año €
Director	1,00	1.056,18	14.786,52	526,44	263,22	5.451,66	21.027,84
Administrativo de apoyo	0,50	381,97	5.347,58	263,22	131,61	2.009,84	7.752,25
Recepcionista	3,00	2.291,82	32.085,48	1.579,32	394,83	11.920,87	45.980,50
oficial 1º de mantenimiento	1,00	850,81	11.911,34	526,44	263,22	4.445,35	17.146,35
oficial 2º mantenimiento	1,00	763,94	10.695,16	526,44	263,22	4.019,69	15.504,51
Monitores deportivos	2,00	1.596,02	22.344,28	1.052,88	263,22	8.281,13	31.941,51
Monitor pádel	0,50	850,81	11.911,34	526,44	263,22	4.445,35	17.146,35
TOTAL GASTOS PERSONAL							156.499,32

3.2.- Gastos en bienes y servicios corrientes del complejo deportivo.

El cálculo de los gastos en bienes y servicios corrientes se han realizado tomando como referencia gastos reales del Patronato Municipal de Deportes de San Vicente, instalaciones de similares características así como por estimación de consumos y mantenimiento de las distintas instalaciones, según estudio realizado por el Ingeniero Técnico Municipal.

Dentro de este concepto general se han incluido los siguientes gastos, teniendo en cuenta que a partir del segundo año se incrementa un 2% valor estimado de la variación de IPC:

Concepto	Mes	Año 1	Años 2 ss
ENERGÍA ELÉCTRICA			
MT ud Mantenimiento legal anual LAMT			500,00
PA Mantenimiento preventivo y correctivo anual			350,00
CT ud Mantenimiento legal anual CTC			800,00
PA mantenimiento preventivo y correctivo anual			600,00

PA consumo energético estimado	5.500,00	66.000,00	67.320,00
BT ud.Mantenimiento legal anual LPC			1.000,00
PA Mantenimiento preventivo y correctivo anual	500,00		6.000,00
TOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA		66.000,00	76.570,00

INSTALACIONES HIDRÁULICAS

ACS ud.Mantenimiento legal anual instal.Prod.ACS			1.200,00
PA Mantnimiento preventivo y correctivo anual	400,00		4.800,00
AF PA mantenimiento preventivo y correctivo anual			600,00
AMAEM PA consumo estimado	1.000,00	12.000,00	12.240,00
TOTAL INSTALACIONES HIDRÁULICAS		12.000,00	18.840,00

GAS NATURAL

GN ud.Mantenimiento legal anual GN			600,00
PA Consumo estimado	790,00	9.480,00	9.669,60
PA Mantenimiento preventivo y correctivo anual			600,00
TOTAL GAS NATURAL		9.480,00	10.869,60

COMUNICACIONES

TEL PA Consumo estimado	100,00	1.200,00	1.224,00
Mantenimiento preventivo y correctivo anual			
TOTAL COMUNICACIONES		1.200,00	1.224,00

JARDINERIA Y RIEGO

RIE PA Consumo estimado	250,00	3.000,00	3.060,00
PA mantenimiento preventivo y correctivo	100,00		1.200,00
JARD PA Mantenimiento jardinería y árboles	900,00	5.400,00	11.016,00
TOTAL JARDINERIA Y RIEGO		8.400,00	15.276,00

SEGURIDAD

SEG UD. Conexión central de almas	35,00	420,00	428,40
ud. Mantenimiento legal anual inst seguridad	10,00		120,00
PA Mantenimiento preventivo y correctivo anual	25,00		300,00
TOTAL SEGURIDAD		420,00	848,40

LIMPIEZA DE EDIFICIOS

LIMP PA. Limpieza edificio y accesos		27.849,05	
TOTAL LIMPIEZA		27.849,05	28.406,03

PRIMAS DE SEGURO	500,00	6.000,00	6.120,00
-------------------------	--------	----------	----------

PUBLICIDAD	500,00	6.000,00	2.400,00
-------------------	--------	----------	----------

SERVICIOS BANCARIOS	50,00	600,00	612,00
----------------------------	-------	--------	--------

TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS	250,00	3.000,00	3.060,00
-----------------------------------------------	--------	----------	----------

MATERIAL DE OFICINA ORDINARIO	50,00	600,00	612,00
--------------------------------------	-------	--------	--------

MATERIAL DEPORTIVO FUNGIBLE	100,00	1.200,00	1.224,00
------------------------------------	--------	----------	----------

OTROS SUMINISTROS	100,00	1.200,00	1.224,00
--------------------------	--------	----------	----------

Resumen por conceptos:

CONCEPTO	Año 1	Años ss
contratos de mantenimiento legal de instalaciones técnicas	0,00	4.220,00
mantenimiento preventivo y correctivo instalaciones técnicas	0,00	14.450,00
Suministro de energía eléctrica	66.000,00	67.320,00
Suministro instalaciones hidráulicas	15.000,00	15.300,00
Suministro gas natural	9.480,00	9.669,60
Comunicaciones	1.200,00	1.224,00
Mantenimiento jardinería	5.400,00	11.016,00
Servicio de seguridad	420,00	428,40
Servicio de limpieza	27.849,05	28.406,03
Primas de Seguros	6.000,00	6.120,00
Publicidad	6.000,00	2.400,00
Servicios bancarios	600,00	612,00
Trabajos realizados por otras empresas	3.000,00	3.060,00
Material de oficina ordinario	600,00	612,00
Material deportivo fungible	1.200,00	1.224,00
Otros suministros	1.200,00	1.224,00
Total Gastos en bienes y servicios corrientes	143.949,05	167.286,03

3.3.- Tributos y otros gastos: Tributos de carácter estatal, autonómico y obligatorios que les sea de aplicación. Se estima en 2.500 € anuales. A partir del 2º año se aumenta el 2% (variación estimada IPC)

3.4.- Otros cánones: A partir del 2º año se establece un canon fijo anual de 6.000 €, estimando una variación del IPC del 2% a partir del tercer año.

3.5.- Inversiones

Existen unos gastos de inversión necesarios para que el complejo comience a funcionar con normalidad. Estos gastos se traducen en lo siguiente:

- Ampliación de maquinaria en la sala de musculación: 55.000 €
- Aire acondicionado en las salas que carecen de él (fundamentalmente en la sala de musculación): 20.000 €
- Programa informático y control de acceso al complejo: 30.000 €

Todo ello supone una inversión de 105.000 € que suponemos que el adjudicatario lo financia con un crédito. Con un capital inicial de 105.000 € a devolver en 120 mensualidades (dos años de carencia con pago de intereses y 8 años de amortización de capital e intereses), se establece un plan de pagos que se adjunta como Anexo II.

3.6.- Reversión maquinaria : Se contempla la reversión de la maquinaria deportiva detallada en el punto 1 de este documento, al final del periodo de concesión.

En la elaboración de este proyecto de explotación se han considerado las siguientes hipótesis:

Para el estudio de ocupación de las distintas instalaciones se han tenido en cuenta que dichas instalaciones permanecerán cerradas 14 días por festivos (12 nacionales más 2 fiestas locales), además de 5 días al mes por condiciones adversas de meteorología e imprevistos. Con ello y las estimaciones realizadas de demanda de uso de instalaciones descritas en este proyecto, así como las destinadas a mantenimiento y las reservadas al OAL Patronato Municipal de Deportes se han establecido los porcentajes de ocupación de las distintas instalaciones sobre el total de horas abiertas siendo el resultado como sigue:

- Ocupación pistas de pádel : 46,23%
- Ocupación pistas polideportivas: 38,10%
- Ocupación velódromo: 55,15 %

- 8 ENE. 2014

Técnico Medio Deportivo
O.A.L. Patronato Deportes
San Vicente del Raspeig.



Víctor M. Bautista Salido



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

Suministros: Luz, agua, gas, e introducimos aquí también el teléfono. Evidentemente los gastos que aquí reflejamos son estimativos porque dependen de la cantidad de usuarios que tenga la instalación en su mayor cuantía. De todas formas los análisis y números que ponemos requieren un esfuerzo de gestión porque si no fuera así se dispararía el gasto y la instalación sería inviable. Los cuatro gastos son inevitables y necesarios y lo único que puede mejorar este "número" es una gestión profesionalizada.

Luz: 2500 €
Agua: 1000 €
Gas: 500 €
Teléfono: 300 €

Intereses del Préstamo: Fijamos un importe inicial de 105.000 € para abrir la instalación en las condiciones mínimas necesarias. Estos 105.000 se justifican en:

55.000 € destinados a la maquinaria de la sala de musculación.

20.000 € en el aire acondicionado de las instalaciones que carecen de él (sala musculación)

30.000 € restantes del programa informático, y control de acceso al complejo.

Lo lógico es que el cesionario pidiera un crédito por la totalidad del mismo, pero evidentemente las condiciones individuales de los aspirantes son particulares y nosotros hacemos la proyección que nos parece más lógica.

Con las condiciones iniciales de 105.000 € de capital inicial y devolviendo este en 120 mensualidades (dos años de carencia con pago de intereses y 8 años de amortización de capital e intereses), se establece un plan de pagos que detallamos en el análisis económico.

Anexo I

7 ANALISIS DE DEMANDA Y POBLACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Situación:

El término municipal tiene una extensión aproximada de 39,34 km² (3.934 ha). Enclavado en la comarca del Campo de Alicante, su centro urbano dista 6 kilómetros del de Alicante, capital de la provincia, aunque los núcleos de Alicante y San Vicente forman un continuo urbanizado. Está muy bien comunicado con la costa y es una de las puertas de entrada a la montaña alicantina. Su término limita: al norte, con Tibi y Jijona; al este, con



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

Alicante, Muchamiel y Villafranca (barriada de Alicante); y al sur y oeste, con Alicante. San Vicente forma, junto con la ciudad de Alicante y las localidades de Muchamiel, San Juan y Campello, un área metropolitana de 438.430 habitantes (INE, 2007,) que pertenece a su vez a un área metropolitana más amplia, denominada área metropolitana de Alicante-Elche. Su situación es 38°25'25"N, 0°31'20"O. Su altura sobre el nivel del mar es de 112 m.

Relieve:

El término municipal de San Vicente del Raspeig, se configura como un gran glacis-terrazza que desciende desde la alineación Maigmo-Ventós, con un relieve claramente diferenciado entre la zona montañosa septentrional y los suaves llanos inclinados del sur. Sin tener en cuenta el arco montañoso citado, las tierras pasan de una altitud de unos 440 msnm en la Venta de Xirau, a los 250 msnm de Loma Redona, más los 109 msnm del casco urbano de la ciudad, hasta a los alrededor de 85 msnm en el barrio de Santa Isabel que colinda con el término municipal de Alicante, lo que daría para todo el territorio una suave pendiente norte-sur del 3%. No obstante, es preciso destacar que el término no sigue unos límites naturales o comarcales sino que se define como una franja alargada y estrecha entre los dos puntos citados, constreñida por los términos de Alicante y Muchamiel.

Clima:

El medio climático es el típico del litoral mediterráneo, aunque con índices de aridez superiores a los normales del resto de la región. Las medias climáticas oscilan entre los 11 °C de enero y los 25 °C de julio y agosto, mientras que las lluvias no pasan de 340 mm anuales, y además están desigualmente repartidas a lo largo del año. La mayoría de las lluvias se dan en otoño durante el mes de octubre, y en primavera en el mes de abril. Los días de lluvia son 38 al año. No tiene vegetación arbórea, exceptuando la cultivada y algunos grupos de pinos en las fincas y chalets. La maleza que crece en las zonas no cultivadas es la propia del clima mediterráneo, como el esparto, el romero, la carrasca etc.

Comunicaciones y Transporte:

Por carretera, el municipio está situado prácticamente en el núcleo de las intercepciones entre las grandes comunicaciones que cruzan la provincia, además de tener un buen acceso a las playas alicantinas mediante la Ronda San Juan-San Vicente o la fácil comunicación con el Aeropuerto de Alicante. Es un municipio que apuesta decididamente por el transporte sostenible con ejemplos como el préstamo gratuito de bicicletas y la inminente llegada del tranvía.



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

Análisis Demográfico:

En el siguiente apartado analizamos la demografía existente en la población de San Vicente del Raspeig. Aunquc. En el caso de instalaciones deportivas se advierte como zona de influencia las personas que se encuentran a menos de 15 m en coche desde su casa al centro deportivo, y eso nos llevaría a prácticamente todo Alicante capital, nos centramos en la población del municipio a la cual pertenece la instalación, dando por obvio que el análisis de demanda poblacional con la premisa inicial es positivo

Pirámide de población 2012 (Sexo y edad)									
	0-4	05-09	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
Total	3.437	3.323	2.872	2.699	3.152	4.039	5.699	5.554	4.707
Hombres	1.796	1.707	1.483	1.357	1.566	1.975	2.903	2.881	2.401
Mujeres	1.641	1.616	1.389	1.342	1.586	2.064	2.796	2.673	2.306
	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85
Total	4.168	3.444	2.887	2.498	2.050	1.546	1.271	983	771
Hombres	2.104	1.643	1.427	1.218	1.013	761	548	375	256
Mujeres	2.064	1.801	1.460	1.280	1.037	785	723	608	515

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Revisión Padrón 2012.
Fecha de consulta: 17/01/2013

Población según lugar de nacimiento 2012 (Unidad: personas)			
	Total	Hombres	Mujeres
Total	55.100	27.414	27.686
Nacidos en España	49.787	24.807	24.980
En la misma Comunidad Autónoma	37.213	18.741	18.472
Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia	36.478	18.396	18.082
Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia. Mismo Municipio	10.767	5.411	5.356
Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia. Distinto Municipio	25.711	12.985	12.726
Misma Comunidad Autónoma. Distinta Provincia	735	345	390
En distinta Comunidad Autónoma	12.574	6.066	6.508
Nacidos en el Extranjero	5.313	2.607	2.706

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Revisión Padrón 2012.
Fecha de consulta: 17/01/2013

Población según nacionalidad (principales nacionalidades), 2012



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

(Unidad: personas)			
Nacionalidad	Total	Hombres	Mujeres
TOTAL POBLACIÓN	55.100	27.414	27.686
Españoles	51.146	25.434	25.712
Total Extranjeros	3.954	1.980	1.974
Total Europa	1.699	832	867
Total Unión Europea	1.386	691	695
Alemania	95	47	48
Bulgaria	110	50	60
Francia	150	79	71
Italia	298	170	128
Polonia	43	20	23
Portugal	77	39	38
Reino Unido	87	43	44
Rumania	321	142	179
Total Europa No Comunitaria	313	141	172
Rusia	88	25	63
Ucrania	63	26	37
Total África	524	327	197
Argelia	171	122	49
Marruecos	259	139	120
Nigeria	16	8	8
Senegal	10	9	1
Total América	1.429	650	779
Argentina	236	114	122
Bolivia	49	21	28
Brasil	50	21	29
Colombia	295	133	162
Cuba	32	11	21
Chile	73	32	41
Ecuador	252	126	126
Paraguay	69	24	45
Perú	83	39	44
Rep. Dominicana	26	8	18
Uruguay	83	36	47
Venezuela	76	39	37
Total Asia	301	171	130
China	177	93	84
Pakistán	25	21	4
Oceanía y Apátridas	1	0	1



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

Población según país de nacimiento (agrupado en continentes)						
Año	Nacidos en el extranjero	Europa	África	América	Asia	Oceania
2000	455	256	54	100	45	0
2001	664	308	78	216	62	0
2002	1.050	392	145	438	75	0
2003	1.573	585	240	663	85	0
2004	1.983	751	274	888	70	0
2005	2.433	936	336	1.054	106	1
2006	2.866	1.115	388	1.216	145	2
2007	3.096	1.271	364	1.300	160	1
2008	4.781	1.754	673	2.155	197	2
2009	5.165	1.867	699	2.348	249	2
2010	5.353	1.931	718	2.427	275	2
2011	5.230	1.893	728	2.341	266	2
2012	5.313	1.915	746	2.343	307	2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Revisión Padrón 2012.
Fecha de consulta: 17/01/2013

Población según nacionalidad (Unidad: personas)									
Sexo	Año 2010			Año 2011			Año 2012		
	Total	Españoles	Extranjeros	Total	Españoles	Extranjeros	Total	Españoles	Extranjeros
Ambos sexos	54.088	49.975	4.113	54.531	50.596	3.935	55.100	51.146	3.954
Varones	26.900	24.845	2.055	27.141	25.166	1.975	27.414	25.434	1.980
Mujeres	27.188	25.130	2.058	27.390	25.430	1.960	27.686	25.712	1.974

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Revisión Padrón 2012.
Fecha de consulta: 17/01/2013

Españoles residentes en el extranjero. 01/01/2013		
Total	Hombres	Mujeres
336	166	170

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Padrón de Españoles Residentes en el Extranjero.
Fecha de consulta: 13/05/2013

Indicadores demográficos. Año 2012.					
Dependencia	Longevidad	Maternidad	Tendencia	Renovación	Envejecimiento



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

41,8	45,7	23,2	103,4	población activa 133,5	133,5
------	------	------	-------	---------------------------	-------

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística. Banco de Datos Territorial.
Fecha de consulta: 13/05/2013

Dependencia: (Pob. < 15 años + Pob. > 64 años) / Pob. de 15 a 64 años) x 100. Relación entre el grupo de población activa y los grupos de individuos económicamente dependientes.

Longevidad: (Pob. > 74 años / Pob. > 64 años) x 100. Indicador del envejecimiento demográfico. Permite medir el grado de supervivencia de los ancianos.

Maternidad: (Pob. de 0 a 4 años / Mujeres de 15 a 49 años) x 100. Población menor de cinco años respecto de las mujeres en edad fértil. Puede considerarse una aproximación a la tasa global de fecundidad.

Tendencia: (Pob. de 0 a 4 años / Pob. de 5 a 9 años) x 100. Indicador de la dinámica demográfica. Para valores >100 refleja descenso de la natalidad, menor crecimiento demográfico y envejecimiento.

Renovación población activa: (Pob. de 20 a 29 años / Pob. de 55 a 64 años) x 100. Relación tamaño grupos en edad de incorporarse a la actividad con los que se produce la salida.

Envejecimiento: (Pob. > 64 años / Pob. < 15 años) x 100. Relación población dependiente anciana con población infantil.

La población censada a 17 del Enero de 2013 es de 55.100 habitantes; muy parejos en cuanto a sexos (27.414 hombres por 27.686 mujeres). El rango de población que va desde los 15 años (fecha posible de entrada al complejo, sin contar escuelas) hasta los 80 años es del 80 % de la población (43.717) de san Vicente del Raspeig.

El complejo se encuentra a más de 20 minutos andando para el 75 % de la población del municipio, con lo que cogemos el baremo de la distancia en coche a menos de 15 m en él.

No existe norma registrada, o aceptada por ningún órgano competente, acerca de cómo evaluar de forma cierta los clientes que puede tener una instalación. Lo que sí está claro, por el contrario, es la población a la que puede dirigirse una posible oferta de la instalación deportiva a estudiar. En nuestro caso tenemos como referencia el dato del padrón municipal con la población activa del mismo, los clientes potenciales y sobre todo la extrapolación de otras instalaciones similares en municipios de la misma zona, ciudad, comunidad, etc. No tendría sentido compararse a instalaciones de otros países por las costumbres, clima, etc. Y ni siquiera con otras del mismo país, porque poco tiene que ver el norte de España con el Sur por poner un ejemplo en cuanto a hábitos deportivos se refiere.



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

Por poner ejemplos tangibles ponemos como referencia por ejemplo el Ozone Sports Club en la población de San Juan con algo más de 1500 socios pero con Piscina en su oferta, El One Wellness Club en Torrellano, población que coge todo el sur de Elche con no llega a 1200 usuarios, Pinatar Arena en San Pedro del Pinatar con no llega a 1000 socios, Impala Sports club en la población del Grao en Castellón, con algo menos de 1200 socios. Todas estas instalaciones tienes aparte de padel, Wellnes y colectivas algo de SPA y Piscina, con lo que nos aferramos a la fórmula Low Cost y al número de socios puesto en este plan como un reto difícil pero posible. Hemos de mencionar el Urban Fitness que se encontraba en esta misma población hasta hace algo más de un año, y que en el momento de cerrar llegaba a los 1350/1400 socios, también con piscina en su instalación.

El complejo tiene amplia zona de parking con lo que no estimamos tiempo de espera de aparcamiento dando un total de menos de 10 minutos el tiempo necesario en coche para la práctica totalidad de los habitantes de San Vicente.

Por demanda de población el complejo es altamente viable respecto a los posibles clientes potenciales. No lo es tanto analizando la posible competencia.

Si bien el Velódromo no tiene competencia alguna, no sólo en San Vicente si no en la provincia de Alicante, advertimos de su carácter municipal en el plan de viabilidad, dando un ingreso escaso a todas luces. Como ejemplo tenemos el de la ciudad de Valencia, deficitario en gestión y económicamente sobrevive al ser instalación municipal.

Dentro del municipio tenemos un club de Padel Indoor, PLAY PADEL que cuenta con tres pistas de Padel cubiertas y dos descubiertas. Este no es el máximo exponente de este deporte puesto que en el mismo municipio nos encontramos el ECOM, segundo club de todo la provincia de Alicante en cuanto a número de pistas con 12 pistas de césped y cristal.

Aparte de estos clubs el Municipio cuenta con dos pistas municipales de césped situadas en la ciudad deportiva.

El Ayuntamiento cuenta también con cinco pistas municipales polivalentes. Una de ellas situada en la ciudad deportiva cubierta y cuatro descubiertas. Sin embargo, aparte del campo de futbol municipal de futbol 11, sólo cuenta con uno de futbol 7, situado también en la ciudad deportiva. De ahí la propuesta de cambiar las dos pistas polivalentes en un campo de futbol 7 de césped.



JOSÉ LUIS ALBARRACÍN & ASOCIADOS
DERECHO TRIBUTARIO Y FINANZAS

Respecto a otros usos de la instalación en la cual basamos la rentabilidad del negocio como son la sala de musculación y posibilidad de clases colectivas la competencia aumenta un poco más.

En la actualidad en San Vicente termina de abrir una instalación de este sector, ELITE FITNESS CLUB, aparte de este tenemos, el FITNESS SPORTS CLUB y el BLUMER. Hace ahora más de un año cerró la instalación de referencia en el municipio URBAN FITNES, que se encontraba en el centro comercial OULET del municipio, posicionada en la parte "Premium" de los gimnasios por los servicios que ofrecía. Disponía de sala fitness, cardiovascular, salas colectivas, piscina, sauna, restaurante, etc.

Nos encontramos también con dos instalaciones destinadas a las artes marciales, que no son significativas de reseñar debido a lo específico de su oferta.

8 ALTERNATIVAS PARA LA MEJORA DE LA INSTALACIÓN Y DE LA GESTIÓN DEL VELÓDROMO MUNICIPAL DE SAN VICENTE

En el siguiente apartado, haremos una valoración de actuaciones, unas necesarias y otras convenientes para la mejora de la instalación y consiguiente mejora de la gestión y viabilidad del proyecto.

Necesarias:

- Lo primero y ya comentado anteriormente sería necesario completar la sala Wellness con mínimo el doble de la inversión realizada en la actualidad, para con ello poder disponer de mínimo el doble de estaciones de trabajo. En la actualidad y con la sala existente el servicio queda muy limitado. Si como recogemos en el plan de viabilidad queremos hacer atractivo el negocio para captar a posibles socios, es necesario este aporte económico, traducido en estaciones de trabajo.
- Programa informático de gestión. La instalación se entrega carente de un sistema de acceso a la misma. Para poder controlar el acceso de los socios, reservas de pistas, escuelas, alquileres y demás es necesario trabajar con un sistema de gestión y de accesos a la misma. En el mercado hay muchos programas específicos de instalaciones deportivas.

ESTUDIO OCUPACION VELODROMO

Horario apertura instalaciones

	n° de h/día	n° de h/semana
Lunes a viernes : de 08:00 a 23:00 h	15	75
Sábados : de 09:00 a 21:00 h	12	12
Domingos: de 09:00 h a 15:00 h	6	6
Total h/semana		93

Descripción	h/semana	h/mes	h/año
n° de horas abiertas las instalaciones	93,00	372,00	4.464,00
cierre instalaciones por festivos (1)			-186,00
cierre instalaciones por cond clima y otros		75,00	-900,00
Total horas abiertas disponibles al año			3.378,00

93h/semana x4 semanas
93h/semanax2semanas
15h/día x 5 días al mes

PISTAS PADEL

h/año	n° de pistas	totalh/disp
3.378,00	8	27.024,00

el patronato se reserva dos pistas de l a v de 17:30 a 21:30
y 4 pistas de pádel 2 sábados y 2 domingos al año

4h/día 20h/semana

36 h/año

ocupadas por PMD	n° pistas	h/mes	h/año pista	total h/año
	2	80,00	960,00	1.920,00
	4		36,00	144,00
Total h ocupación por PMD/año			0,00	2.064,00

Ocupacion pistas	n° de pistas	h/año ocup	h/año libre	h/manten.(2)	h/año dispon
	1	960,00	2.418,00	291,00	2.127,00
	2	960,00	2.418,00	291,00	2.127,00
	3	36,00	3.342,00	291,00	3.051,00
	4	36,00	3.342,00	291,00	3.051,00
	5	36,00	3.342,00	291,00	3.051,00
	6	36,00	3.342,00	291,00	3.051,00
	7	0,00	3.378,00	291,00	3.087,00
	8	0,00	3.378,00	291,00	3.087,00
TOTAL HORAS DISPONIBLES		2.064,00	24.960,00	2.328,00	22.632,00

PISTAS POLIDEPORTIVAS

El Patronato Municipal de Deportes, se reserva el uso de 1 pista de L a V de 17.30 a 20:30 h 3 h/día 15h/semana
Además 2 pistas polideportivas para sábado y domingo en horario completo. Un máximo de 2 al año

ocupadas por PMD	nº pistas	h/mes	h/año pista	total h/año
	1	60,00	720,00	720
	2		36,00	72
Total horas ocupadas por PMD				792,00

ocupación pistas	nº de pistas	h/año ocup	h/año libre	h/manten.(2)	h/año dispon
	1	756,00	2.622,00	291,00	2.331,00
	2	36,00	3.342,00	291,00	3.051,00
Total horas disponibles		792,00		582,00	5.382,00

Concepto	h/año dispon	h/ día	h/mes	h/año	nº de pistas	total h/año
Alquiler de pistas (5)	5.382,00	2,00	50,00	600,00	2	1.200,00
Total horas ocupadas						1.200,00
horas sin ocupación						4.182,00

Resumen Pistas polideportivas

concepto	Nº de horas	% s/abiertas	% s/h dispon
Instalación abierta	6.756,00		
Ocupación por Patronato	792,00	11,72%	14,72%
Ocupación por mantenimiento	582,00	8,61%	10,81%
ocupación por alquileres	1.200,00	17,76%	22,30%
Total horas ocupadas	2.574,00		
% ocupación		38,10%	47,83%
horas no utilizadas	4.182,00		

Concepto	h/año dispon	h/ día	h/mes	h/año	n° de pistas	total h/año
Alquiler pistas (3)	22.632,00	3,00	75,00	900,00	8	7.200,00
horas destinadas a escuelas (4)		3,00	75,00	900,00	1	900,00
Total horas ocupadas alq+esc		6,00	150,00	1.800,00	9,00	8.100,00
Total horas sin ocupación						14.532,00

Resumen Pádel

Concepto	n° de horas	(*) % s/h abiertas	(**) % s/h dispon
Instalación abierta	27.024,00		
ocupacion por Patronato	2.064,00	7,64%	9,12% (*) porcentaje sobre todas
Ocupación por mantenimiento	2.328,00	8,61%	10,29% las horas que está abierta la
Ocupación por alquileres	7.200,00	26,64%	31,81% instalación
Ocupación por escuelas	900,00	3,33%	3,98% (**) porcentaje sobre las horas
Total horas ocupadas	12.492,00		disponibles descontado el uso
% ocupación pistas pádel		46,23%	55,20% del PMD y horas destinadas
Horas no utilizadas	14.532,00		a mantenimiento.

VELODROMO

El Patronato se reserva el uso dos días a la semana de 17.30 a 21H 7h/semana
 Además sábado y domingo en horario completo. Máximo 2 al año

	nº pistas	h/mes	h/año pista	total h/año
ocupadas por PMD	1	28,00	336,00	336
Total horas ocupadas por PMD	1		36,00	36
				372,00

	nº de pistas	h/año ocup	h/año libre	h/manten.(2)	h/año dispon
ocupación velódromo (6)	1	372,00	3.006,00	291,00	2.715,00
Total horas disponibles		372,00		291,00	2.715,00

Concepto	h/año dispon	h/ día	h/mes	h/año	nº de pistas	total h/año
Alquiler de velódromo(5)	2.715,00	4,00	100,00	1.200,00	1	1.200,00
Total horas ocupadas						1.200,00
horas sin ocupación disponibles						1.515,00

Resumen Velódromo

Concepto	nº de horas	% s/abiertas	% s/h dispon
Instalación abierta	3.378,00		
Ocupación por patronato	372,00	11,01%	13,70%
Ocupación por mantenimiento	291,00	8,61%	10,72%
Ocupación por alquileres	1.200,00	35,52%	44,20%
Total horas ocupadas	1.863,00		
% ocupación		55,15%	68,62%
horas no utilizadas	1.515,00		

(1) suponemos 14 días festivos al año (lo que supone dos semanas) Abierto el complejo 351 días

- 1 1 de enero
- 2 6 de enero
- 3 19 de marzo
- 4 viernes santo
- 5 1 de mayo
- 6 15 de agosto
- 7 12 de octubre
- 8 1 de noviembre
- 9 6 de diciembre
- 10 8 de diciembre

- 11 25 de diciembre
- 12 9 de octubre
- 13 1 fiesta local
- 14 1 fiesta local

Estimamos 5 días al mes de no utilización de instalaciones por condiciones climatológicas u otros imprevistos. 5 días al mes supone 15h/día x 5 días/mes x 12 meses = 900h/año todo esto supone: 5 días x 12 meses = 60 días + 14 festivos = 74 días que no se utilizará el complejo.
(2) suponemos que a cada pista le reservamos 1 h de mantenimiento al día y por tanto no es susceptible de uso. (365 días - 74 = 291 días)

(3) la pista se alquila por 1.5h. Estimamos 2 alquileres al día por pista, lo que supone 3h/día. Se tiene en cuenta para el cálculo 25 días de media al mes

(4) Estimamos 3 clases al día (una sólo pista). Cada Clase es de 1h y tendremos en cuenta 25 días/mes

(5) Estimamos 4 alquileres al día (dos en cada pista)

(6) Supongamos que durante 4 h/día está ocupado al menos por 1 persona en estudio de ingresos suponemos 7 usuarios día (en la pista puede haber mas de un usuario)

Para cálculo del mes se toman 25 días en las distintas instalaciones deportivas

ANEXO II

Período	Cuota Mensual	Intereses	Cuota amortización	Capital vivo	Capital amortizado	año	amort K	intereses
0	0,00	0,00	0,00	105.000,00	0,00	1	0	6.629,73
1	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	2	0	6.629,73
2	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	3	10.419,92	6.331,62
3	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	4	11.097,21	5.654,32
4	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	5	11.818,53	4.933,00
5	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	6	12.586,73	4.164,80
6	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	7	13.404,87	3.346,66
7	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	8	14.276,19	2.475,35
8	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	9	15.204,14	1.547,39
9	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	10	16.192,41	559,12
10	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00	Total	105.000,00	42.271,74
11	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
12	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
13	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
14	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
15	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
16	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
17	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
18	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
19	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
20	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
21	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
22	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
23	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
24	552,48	552,48	0,00	105.000,00	0,00			
25	1.395,96	552,48	843,48	104.156,52	843,48			
26	1.395,96	548,04	847,92	103.308,60	1.691,40			
27	1.395,96	543,58	852,38	102.456,21	2.543,79			
28	1.395,96	539,09	856,87	101.599,34	3.400,66			
29	1.395,96	534,58	861,38	100.737,97	4.262,03			

30	1.395,96	530,05	865,91	99.872,06	5.127,94
31	1.395,96	525,50	870,46	99.001,59	5.998,41
32	1.395,96	520,92	875,05	98.126,55	6.873,45
33	1.395,96	516,31	879,65	97.246,90	7.753,10
34	1.395,96	511,68	884,28	96.362,62	8.637,38
35	1.395,96	507,03	888,93	95.473,69	9.526,31
36	1.395,96	502,35	893,61	94.580,08	10.419,92
37	1.395,96	497,65	898,31	93.681,77	11.318,23
38	1.395,96	492,92	903,04	92.778,74	12.221,26
39	1.395,96	488,17	907,79	91.870,95	13.129,05
40	1.395,96	483,40	912,56	90.958,39	14.041,61
41	1.395,96	478,60	917,37	90.041,02	14.958,98
42	1.395,96	473,77	922,19	89.118,83	15.881,17
43	1.395,96	468,92	927,05	88.191,78	16.808,22
44	1.395,96	464,04	931,92	87.259,86	17.740,14
45	1.395,96	459,13	936,83	86.323,03	18.676,97
46	1.395,96	454,21	941,76	85.381,28	19.618,72
47	1.395,96	449,25	946,71	84.434,57	20.565,43
48	1.395,96	444,27	951,69	83.482,87	21.517,13
49	1.395,96	439,26	956,70	82.526,17	22.473,83
50	1.395,96	434,23	961,73	81.564,44	23.435,56
51	1.395,96	429,17	966,79	80.597,65	24.402,35
52	1.395,96	424,08	971,88	79.625,76	25.374,24
53	1.395,96	418,97	976,99	78.648,77	26.351,23
54	1.395,96	413,83	982,14	77.666,63	27.333,37
55	1.395,96	408,66	987,30	76.679,33	28.320,67
56	1.395,96	403,46	992,50	75.686,83	29.313,17
57	1.395,96	398,24	997,72	74.689,11	30.310,89
58	1.395,96	392,99	1.002,97	73.686,14	31.313,86
59	1.395,96	387,71	1.008,25	72.677,90	32.322,10
60	1.395,96	382,41	1.013,55	71.664,34	33.335,66
61	1.395,96	377,08	1.018,89	70.645,46	34.354,54
62	1.395,96	371,71	1.024,25	69.621,21	35.378,79

63	1.395,96	366,33	1.029,64	68.591,58	36.408,42
64	1.395,96	360,91	1.035,05	67.556,52	37.443,48
65	1.395,96	355,46	1.040,50	66.516,02	38.483,98
66	1.395,96	349,99	1.045,97	65.470,05	39.529,95
67	1.395,96	344,48	1.051,48	64.418,57	40.581,43
68	1.395,96	338,95	1.057,01	63.361,56	41.638,44
69	1.395,96	333,39	1.062,57	62.298,99	42.701,01
70	1.395,96	327,80	1.068,16	61.230,83	43.769,17
71	1.395,96	322,18	1.073,78	60.157,04	44.842,96
72	1.395,96	316,53	1.079,43	59.077,61	45.922,39
73	1.395,96	310,85	1.085,11	57.992,50	47.007,50
74	1.395,96	305,14	1.090,82	56.901,67	48.098,33
75	1.395,96	299,40	1.096,56	55.805,11	49.194,89
76	1.395,96	293,63	1.102,33	54.702,78	50.297,22
77	1.395,96	287,83	1.108,13	53.594,65	51.405,35
78	1.395,96	282,00	1.113,96	52.480,69	52.519,31
79	1.395,96	276,14	1.119,82	51.360,86	53.639,14
80	1.395,96	270,25	1.125,72	50.235,15	54.764,85
81	1.395,96	264,32	1.131,64	49.103,51	55.896,49
82	1.395,96	258,37	1.137,59	47.965,91	57.034,09
83	1.395,96	252,38	1.143,58	46.822,33	58.177,67
84	1.395,96	246,36	1.149,60	45.672,74	59.327,26
85	1.395,96	240,32	1.155,65	44.517,09	60.482,91
86	1.395,96	234,24	1.161,73	43.355,37	61.644,63
87	1.395,96	228,12	1.167,84	42.187,53	62.812,47
88	1.395,96	221,98	1.173,98	41.013,55	63.986,45
89	1.395,96	215,80	1.180,16	39.833,38	65.166,62
90	1.395,96	209,59	1.186,37	38.647,01	66.352,99
91	1.395,96	203,35	1.192,61	37.454,40	67.545,60
92	1.395,96	197,07	1.198,89	36.255,51	68.744,49
93	1.395,96	190,77	1.205,20	35.050,32	69.949,68
94	1.395,96	184,42	1.211,54	33.838,78	71.161,22
95	1.395,96	178,05	1.217,91	32.620,87	72.379,13

96	1.395,96	171,64	1.224,32	31.396,55	73.603,45
97	1.395,96	165,20	1.230,76	30.165,79	74.834,21
98	1.395,96	158,72	1.237,24	28.928,55	76.071,45
99	1.395,96	152,21	1.243,75	27.684,80	77.315,20
100	1.395,96	145,67	1.250,29	26.434,51	78.565,49
101	1.395,96	139,09	1.256,87	25.177,64	79.822,36
102	1.395,96	132,48	1.263,48	23.914,15	81.085,85
103	1.395,96	125,83	1.270,13	22.644,02	82.355,98
104	1.395,96	119,15	1.276,82	21.367,21	83.632,79
105	1.395,96	112,43	1.283,53	20.083,67	84.916,33
106	1.395,96	105,67	1.290,29	18.793,39	86.206,61
107	1.395,96	98,89	1.297,08	17.496,31	87.503,69
108	1.395,96	92,06	1.303,90	16.192,41	88.807,59
109	1.395,96	85,20	1.310,76	14.881,65	90.118,35
110	1.395,96	78,30	1.317,66	13.563,99	91.436,01
111	1.395,96	71,37	1.324,59	12.239,40	92.760,60
112	1.395,96	64,40	1.331,56	10.907,84	94.092,16
113	1.395,96	57,39	1.338,57	9.569,27	95.430,73
114	1.395,96	50,35	1.345,61	8.223,66	96.776,34
115	1.395,96	43,27	1.352,69	6.870,97	98.129,03
116	1.395,96	36,15	1.359,81	5.511,16	99.488,84
117	1.395,96	29,00	1.366,96	4.144,20	100.855,80
118	1.395,96	21,81	1.374,16	2.770,04	102.229,96
119	1.395,96	14,58	1.381,39	1.388,65	103.611,35
120	1.395,96	7,31	1.388,65	0,00	105.000,00

147.271,74 42.271,74

105.000,00

PROYECTO DE EXPLOTACIÓN COMPLEJO DEPORTIVO SUR A 10 AÑOS

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos					
Ingresos por socios	192.896,00	203.986,94	247.920,00	252.878,40	257.935,97
Ingresos alquiler pádel	56.544,00	57.674,88	58.828,38	60.004,95	61.205,04
Ingresos por escuela pádel	29.748,00	30.342,96	30.949,82	31.568,82	32.200,19
Ingresos por uso velódromo	5.208,00	5.312,16	5.418,40	5.526,77	5.637,31
Ingresos por pistas deportivas	16.140,00	16.462,80	16.792,06	17.127,90	17.470,46
Otros ingresos	32.400,00	33.048,00	33.708,96	34.383,14	35.070,80
Total Ingresos	332.736,00	346.827,74	393.617,62	401.489,97	409.519,77
	0,58	0,59	0,63	0,63	0,63
	0,17	0,17	0,15	0,15	0,15
	0,09	0,09	0,08	0,08	0,08
	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01
	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04
	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Gastos					
Gastos de personal	156.499,32	159.629,30	162.821,89	166.078,33	169.399,89
Gtos en bienes y servicios corrientes	143.949,05	167.286,03	170.631,75	174.044,39	177.525,27
Tributos y otros gastos	2.500,00	2.550,00	2.601,00	2.653,02	2.706,08
Otros cánones	0,00	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25
Amortización maquinaria	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00
Gastos financieros	6.629,73	6.629,73	6.331,62	5.654,32	4.933,00
Reversión maquinaria	5.498,50	5.498,50	5.498,50	5.498,50	5.498,50
Total gastos	325.576,60	358.093,56	364.504,76	370.670,95	376.930,00
	0,48	0,45	0,45	0,45	0,45
	0,44	0,47	0,47	0,47	0,47
	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02
	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Beneficio(pérdida) antes de ISS	7.159,40	-11.265,82	29.112,85	30.819,01	32.589,77
ISS	366,93	2.826,03	3.645,87	4.117,30	4.612,11
Beneficio(pérdida) después de ISS	6.792,47	-14.091,85	25.466,98	26.701,71	27.977,66

Año 6	
263.094,69	0,63
62.429,14	0,15
32.844,20	0,08
5.750,05	0,01
17.819,86	0,04
35.772,22	0,09
417.710,16	1,00

Año 7	
268.356,58	0,63
63.677,73	0,15
33.501,08	0,08
5.865,05	0,01
18.176,26	0,04
36.487,66	0,09
426.064,37	1,00

Año 8	
273.723,71	0,63
64.951,28	0,15
34.171,10	0,08
5.982,35	0,01
18.539,79	0,04
37.217,42	0,09
434.585,65	1,00

Año 9	
279.198,19	0,63
66.250,31	0,15
34.854,52	0,08
6.102,00	0,01
18.910,58	0,04
37.961,76	0,09
443.277,37	1,00

Año 10	
284.782,15	0,63
67.575,31	0,15
35.551,61	0,08
6.224,04	0,01
19.288,79	0,04
38.721,00	0,09
452.142,91	1,00

172.787,89	0,45
181.075,78	0,47
2.760,20	0,01
6.494,59	0,02
10.500,00	
4.164,80	0,01
5.498,50	0,01
383.281,77	0,97

176.243,65	0,45
184.697,30	0,47
2.815,41	0,01
6.624,48	0,02
10.500,00	0,03
3.346,66	0,01
5.498,50	0,01
389.726,00	1,00

179.768,52	0,45
188.391,24	0,48
2.871,71	0,01
6.756,97	0,02
10.500,00	
2.475,35	0,01
5.498,50	0,01
396.262,30	0,97

183.363,89	0,46
192.159,07	0,48
2.929,15	0,01
6.892,11	0,02
10.500,00	0,03
1.547,39	0,00
5.498,50	0,01
402.890,11	1,00

187.031,17	0,46
196.002,25	0,48
2.987,73	0,01
7.029,96	0,02
10.500,00	0,03
559,12	0,00
5.498,50	0,01
409.608,73	1,00

34.428,40
5.131,72
29.296,68

36.338,37
5.677,61
30.660,76

38.323,35
6.251,37
32.071,98

40.387,26
6.661,94
33.725,32

42.534,19
6.858,18
35.676,01

PROYECCION DE TESORERIA A 10 AÑOS

Descripción	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Beneficio (pérdida) después ISS	6.792,47	-14.091,85	25.466,98	26.701,71	27.977,66	29.296,68	30.660,76	32.071,98	33.725,32	35.676,01
Amortización contable										105.000,00
Amortización K hipotecario	0,00	0,00	10.419,92	11.097,21	11.818,53	12.586,73	13.404,87	14.276,19	15.204,14	16.192,41
Inversión a renovar										54.985,00
Disponible de tesorería	6.792,47	-14.091,85	15.047,06	15.604,50	16.159,13	16.709,95	17.255,89	17.795,79	18.521,18	69.498,60
Tesorería acumulada	6.792,47	-7.299,38	7.747,69	23.352,19	39.511,32	56.221,27	73.477,16	91.272,95	109.794,13	179.292,72

Disponible tesorería= b° después ISS+amortización contable-amortización K hipotecario-Inversión a renovar.