



Estudio de Viabilidad Económico-  
Financiera para la concesión de la  
Quinta de Antequera.

Realizado por: Optimización Costes y Procesos



[www.optimizacioncostes.es](http://www.optimizacioncostes.es)

[info@optimizacioncostes.es](mailto:info@optimizacioncostes.es)

917 400 298



# Proyecto de Viabilidad Económica

<b>1. Introducción</b>	
1.1. Objeto y Justificación del Estudio .....	3
1.2. Finalidad y Justificación del Servicio.....	4
1.3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios. ....	6
<b>2. Análisis del entorno y previsión sobre la demanda</b>	
2.1. Ubicación .....	7
2.2. Contexto socioeconómico .....	13
2.3. Variables demográficas .....	16
2.4. Evolución del mercado deportivo y de la utilización de las piscinas municipales.....	24
2.5. Competencia .....	33
2.6. Estimación de la demanda .....	39
2.7. Conclusiones del entorno .....	40
<b>3. Proyecto de viabilidad, riesgos operativos y duración</b>	
3.1 Descripción y duración del servicio .....	41
3.2 Dotaciones y necesidades de inversión.....	41
3.3 Fundamentos para el cálculo de los ingresos: .....	51
3.3.1 Política de precios.....	51
3.3.2 Bonificaciones.....	54
3.4 Recursos Humanos .....	55
3.5 Suministros .....	57
<b>4. Plan económico-financiero</b>	
4.1 Consideraciones previas .....	58
4.2 Cuenta de pérdidas y ganancias.....	58
<b>5. Conclusiones.....</b>	<b>64</b>
<b>6. Anexos.....</b>	<b>66</b>

---

# 1. Introducción

## 1.1. Objeto y justificación del Estudio

Por iniciativa del área de deportes del Ayuntamiento de Antequera, se realiza este estudio para analizar la viabilidad del centro deportivo La Quinta de Antequera, instalación deportiva que facilitará el fomento del deporte, el ocio y el esparcimiento de los vecinos tanto de Antequera como de los núcleos cercanos.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios, la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

Tal y como recoge el artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de estos o en su caso, de un estudio de viabilidad económica-financiera. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u otra.

El contenido de dicho Estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 2.47,2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras. Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida", se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión.



## 1.2. Finalidad y justificación del Servicio

El centro deportivo La Quinta de Antequera tendrá como objetivo fundamental ofrecer diferentes servicios a los vecinos del municipio, como, por ejemplo, entrenamiento de fuerza en sala de fitness, ciclo indoor, actividades dirigidas, pádel y cafetería, para propiciar el fomento de deporte, el ocio y esparcimiento de los vecinos tanto de Antequera como de los núcleos cercanos, repercutiendo positivamente en todo el término municipal de Antequera y del resto de las localidades de la comarca.

El informe sobre la situación mundial de la actividad física 2022 elaborado por la Organización Mundial de la Salud (OMS), ofrece algunos datos que avalan la necesidad de fomentar y facilitar la práctica de la actividad física de los ciudadanos:

*“La actividad física regular favorece la salud física y mental Es beneficiosa para las personas en todas las edades y con cualquier capacidad, y nunca es demasiado tarde para empezar a ser más activo y menos sedentario a fin de mejorar la salud. Sin embargo, actualmente el 81% de los adolescentes y el 27,5% de los adultos no alcanzan los niveles de actividad física recomendados por la OMS, lo que no solo afecta a las personas a lo largo de su vida y a sus familias, sino a los servicios de salud y a la sociedad en su conjunto”*

A nivel mundial, entre 2020 y 2030 se producirán casi 500 millones de nuevos casos de enfermedades no transmisibles prevenibles, lo que supondría unos costos de tratamiento de algo más de 300.000 millones \$, es decir unos 30.000 millones \$/anuales. El mayor costo económico se producirá en los países de ingresos altos, que representarán el 70% del gasto en atención de salud para el tratamiento de las enfermedades derivadas de la inactividad física.

El Plan de acción mundial sobre actividad física 2018-2030 (GAPPA) de la OMS proporciona un conjunto de recomendaciones de políticas basadas en la evidencia y destinadas a mejorar los niveles de participación a través de cuatro esferas de política estratégica:

- Sociedades activas
- Entornos activos
- Personas activas
- Sistemas activos

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante la modalidad de concesión de servicios, de los siguientes servicios de titularidad o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares:

Explotación del Centro Deportivo La Quinta de Antequera

En este estudio, se analiza la cobertura del servicio para la gestión de este centro deportivo, en principio durante los próximos 20 años.

El reinicio en la puesta en funcionamiento de esta instalación se orienta a la consecución de los siguientes objetos:

1. Dar respuesta a las necesidades de práctica deportiva de la población de Antequera, en un entorno seguro y confortable, aprovechando el deporte como medio de socialización y desarrollo de sus capacidades motrices.
2. Facilitar la práctica de la actividad física en unas buenas instalaciones, que animen a la población a realizar actividad física en cualquier estación del año, invierno o verano.
3. Aprovechar el carácter integrador y socializador de la práctica deportiva en el municipio.
4. Contribuir a la lucha contra la obesidad de la población, promoviendo la práctica de la actividad física dentro las numerosas posibilidades que ofrece La Quinta de Antequera.
5. Fomentar un ocio saludable en los jóvenes de Antequera, con actividades más atractivas que los deportes tradicionales.
6. Contribuir a que el municipio de Antequera sea más activo y siga siendo un referente en el ámbito de la actividad física.





## 1.3 Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual 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.

Este derecho de Explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

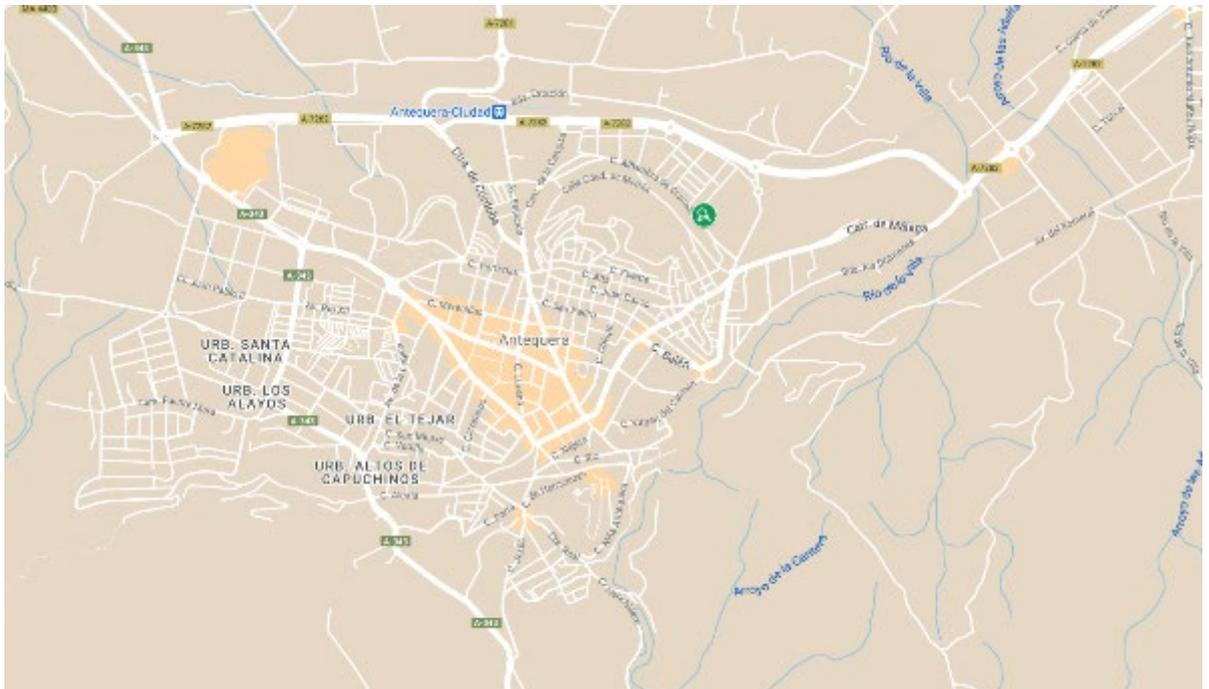
Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes ventajas cuantitativas y cualitativas:

- Se podrá exigir al concesionario la acreditación de experiencia profesional en el ámbito de la actividad.
- La Administración no deberá invertir en más recursos humanos en la prestación del servicio ya que en la actualidad carece de ellos.
- El riesgo operacional será asumido por la concesionaria.

## 2. Análisis del entorno y previsión sobre la demanda

Para la realización de este análisis, vamos a considerar la evolución de todas aquellas variables que directa o indirectamente afectan a la actividad o el servicio, tales como el contexto socioeconómico, demográfico, la evolución del mercado o la competencia.

### 2.1. Ubicación



El objetivo del presente estudio es analizar la viabilidad del centro deportivo La Quinta de Antequera (Málaga), que cuenta con una población de 42.328 habitantes, según los datos del padrón municipal a fecha de 31 de diciembre 2021.

Su término municipal tiene una superficie de 749,34 km<sup>2</sup> y una densidad de 55,82 hab/km<sup>2</sup> y se encuentra situado a una altitud media de 575 m s. n. m. Antequera se encuentra en un enclave geográfico estratégico, por estar situado en el centro de Andalucía, donde confluyen las principales vías que comunican Málaga con Córdoba y Granada con Sevilla, las cuatro mayores ciudades de la comunidad autónoma.

Por su situación estratégica de comunicaciones, con cuatro aeropuertos situados a una hora aproximada de distancia y en la vía ferroviaria del Puerto de Algeciras, Antequera se perfila como un importante centro de infraestructura logística, con varios parques empresariales y el nuevo Centro Logístico de Andalucía.



Antequera tiene clima continental, donde ya apenas tiene efecto la zona de influencia marina. Los inviernos son fríos y los veranos son calurosos y poco lluviosos, con temperaturas máximas que rondan los 40 grados.

Esta población, se caracteriza también porque tiene una gran actividad asociativa, como muestra el gran número y diferentes asociaciones con las que cuenta. Entre las que cabe destacar:

Sdad. Excursionista Antequerana, Asociación Por Antequera, Amigos De La Música De Antequera Asociación De Pensionistas Y Jubilados U.D.P. El Torcal, Peña Malaguista De Antequera, Club Deportivo De Pesca Antequera, Asociación Por La Paz Y Solidaridad, Asociación De Las Casas De Asis, Asociación Málaga Acoge, Centro Cultural Santa Clara, Huertos Sociales 15m Antequera, Asociación "Mundo Infantil", Agrupación De Hermandades y Cofradías de Semana Santa De Antequera, Agrupaciones Del Carnaval De Antequera, etc.

La celebración de Expo Arte Cofrade, ha sido declarada Fiesta de Singularidad Turística Provincial, que permite participar en todas las campañas de difusión turística que realice la Diputación de Málaga y en cualquier actuación o evento que la Diputación Provincial considere de interés para el fomento del turismo en la provincia de Málaga.

En cuanto a instalaciones deportivas, Antequera cuenta con:

- **Campo Ciudad de Antequera.**

Campo de fútbol de césped artificial inaugurado en 2010, que cuenta con una recta de atletismo de 60 metros.



- **Centro de tecnificación de Atletismo.**

Es la segunda instalación de este tipo construida en España y la única de Andalucía, con lo cual en la actualidad constituye una instalación emblemática para el atletismo andaluz y nacional. La instalación está formada por un pabellón cubierto de 100m x 70m lo que supone una superficie de práctica deportiva de 7.000 m<sup>2</sup> que incluye una pista de atletismo de 200 metros de cuerda y de geometría variable en los peraltes (sistema hidráulico) que permite tener toda la superficie deportiva plana para el uso de otros deportes o actividades.



- **Complejo el Maulí.**

Complejo deportivo con 5 pistas de tenis, dos de tierra batida construidas en el año 2011, una pista de pádel, rocódromo, una pista polideportiva y un pabellón cubierto con pista sintética con capacidad para 500 espectadores y una superficie de 44x23 metros, construido en el año 2004 y reformado en el 2006. Junto a este complejo se sitúa el Campo Municipal de Fútbol El Maulí, de césped natural con unas medidas de 105mx 68m y con capacidad para 5000 espectadores.



- **Complejo Fernando Argüelles.**

Este complejo deportivo está formado por un polideportivo cubierto con capacidad para 2.500 personas con una pista de parquet flotante con unas dimensiones de 44x26 metros, inaugurado el 10 de agosto de 1980, fue completamente remodelado en el verano del año 2006, cuando el equipo de balonmano de la ciudad ascendió a la Liga ASOBAL.

El polideportivo dispone de: dos salas de usos múltiples dedicadas a diferentes actividades de mantenimiento, una sala de musculación, dos campos de fútbol - 7 de césped artificial y una pista polideportiva.



- **Complejo piscinas.**

Este complejo está compuesto por una instalación cubierta con dos vasos (25mx16,65m, 12mx6m) y una descubierta también con dos vasos (50mx21m, 8mx4m).



- **Pistas polideportivas Barrios.** Con el objeto de fomentar una práctica deportiva saludable y libre, además de extender la misma a los diferentes barrios de la ciudad de Antequera, el Patronato Deportivo Municipal dispone de **10 pistas polideportivas** distribuidas por los diferentes barrios de la ciudad.





---

Otros centros deportivos ubicados en Antequera y que aparecen en los buscadores de internet:

- Centro Deportivo Aquaslava, que cuenta con piscina climatizada, sala de fitness, salas de actividades dirigidas.
- Club Deportivo Templo.
- Fitness House.
- Gimnasio Tama.
- Centro de formación deportiva Alúz
- Gimnasio Mueve-Te
- Sano Antequera
- Natural Sport Taekwondo
- Fitness La Verónica
- Kive Center
- CrossFit Antequera
- Club Matagrande

Los núcleos de población más próximos, la distancia a Antequera, son:

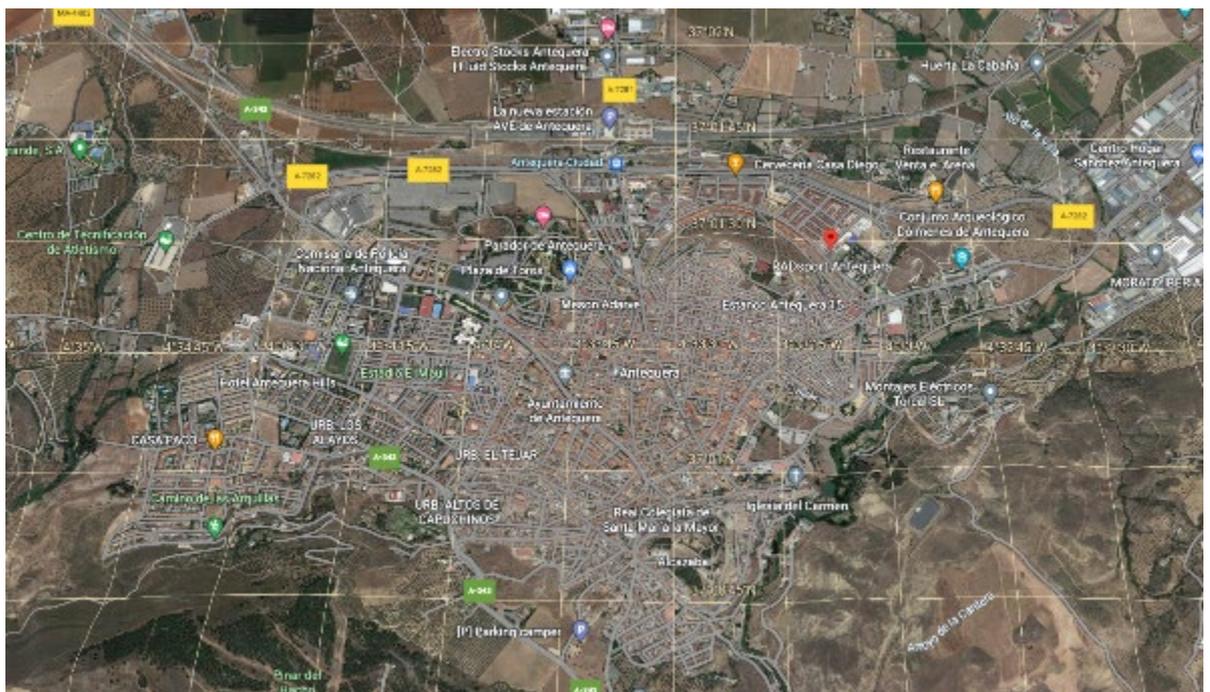
- *Almogía: 21,7 Km.*
- *Archidona: 17,7 Km.*
- *Casabermeja: 18,4 Km.*
- *Fuente de Piedra: 19,6 Km.*
- *Humilladero: 16,4 Km.*
- *Valle de Abdalajís: 14,5 Km.*
- *Villanueva de Algaidas: 21,1 Km.*
- *Villanueva de la Concepción: 10,2 Km*
- *Málaga: 52 Km.*
- *Córdoba: 113 Km.*

La Quinta de Antequera está ubicada en la zona Noreste del Municipio, junto al cementerio municipal, en la calle Ciudad de Cuenca s/n y cuenta con las siguientes instalaciones:

- Sala Fitness
- Sala ciclo
- Sala actividades dirigidas
- Bar-Restaurante
- 13 pistas de pádel:
  - 9 de cristal (6 cubiertas)
  - 4 pistas de muro.



Mapa 1: ubicación geográfica de la Quinta de Antequera



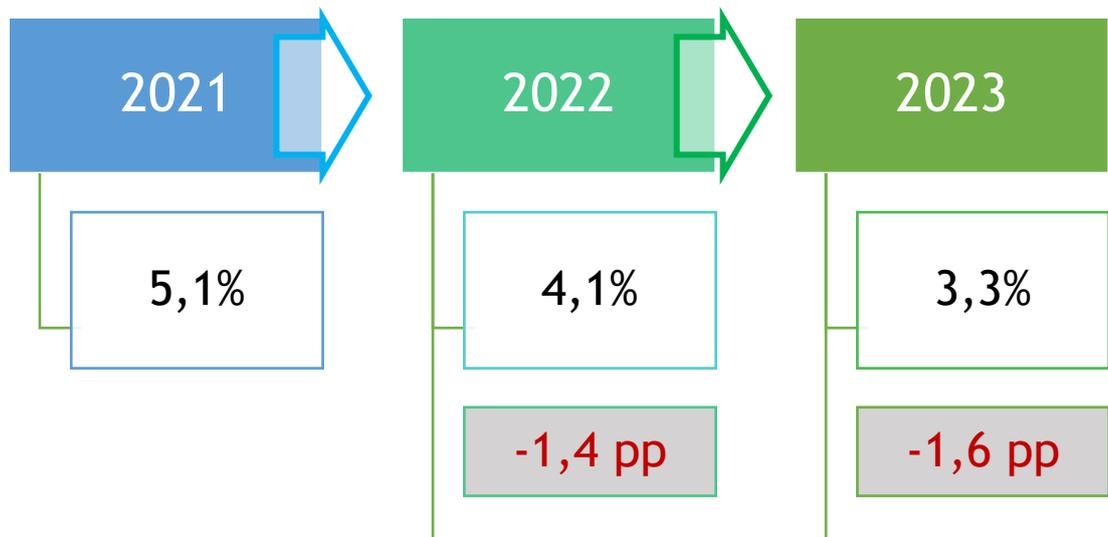
## 2.2 Contexto socioeconómico

En este apartado vamos a considerar los aspectos macroeconómicos más significativos de la economía española y europea, pues en función de las particularidades del municipio de Antequera podrían afectar la ejecución de este proyecto.

Se revisan a la baja las previsiones de crecimiento como consecuencia del impacto de la guerra en Ucrania, de la subida de los costes energéticos y de la inflación.

Las previsiones sobre el crecimiento del PIB se han recortado hasta el 4,1% para el 2022 y 1% para el 2023.

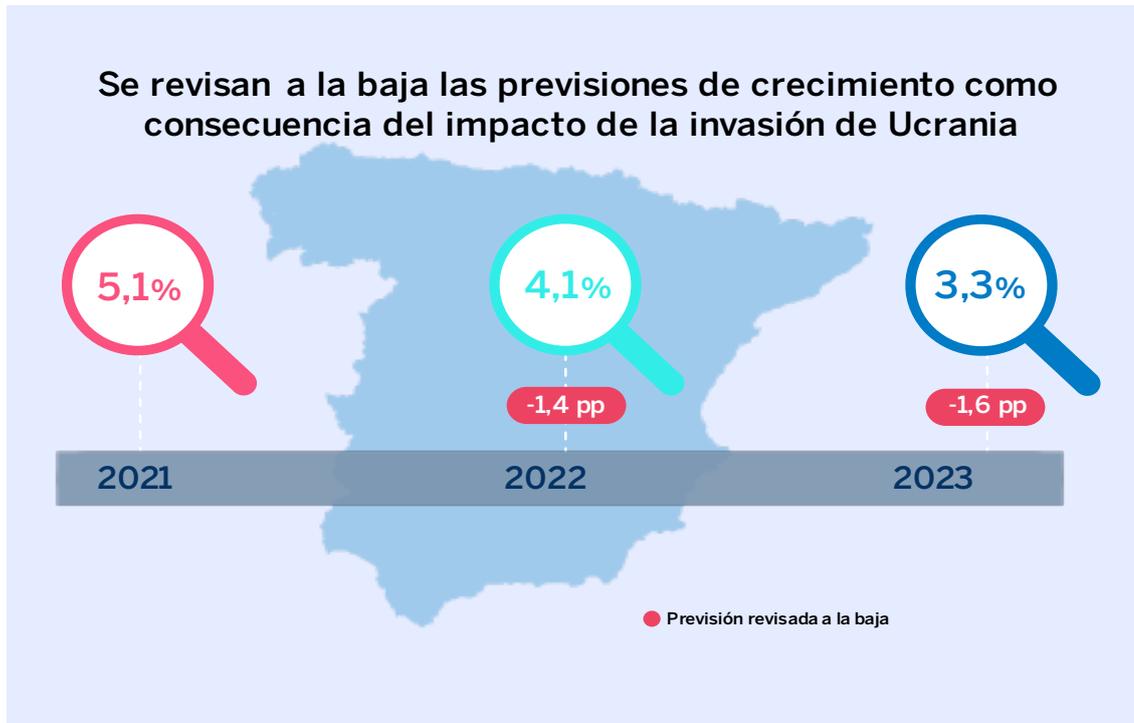
Principales impactos negativos sobre el crecimiento del PIB en el bienio 2022-2023



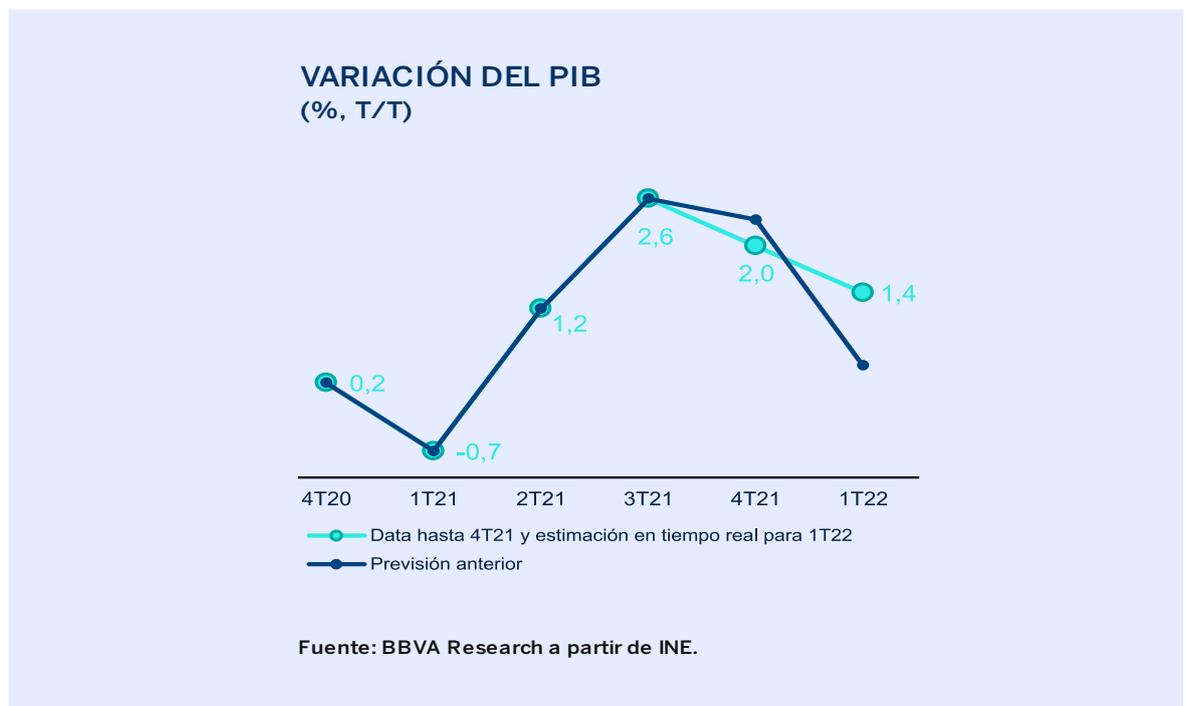
Fuente: BBVA Research

- Incremento del precio de la energía: -3,7 puntos de PIB
- Cuellos de botella en los procesos de producción: -0,1 puntos de PIB
- Mayor volatilidad en los mercados: -0,8 puntos de PIB

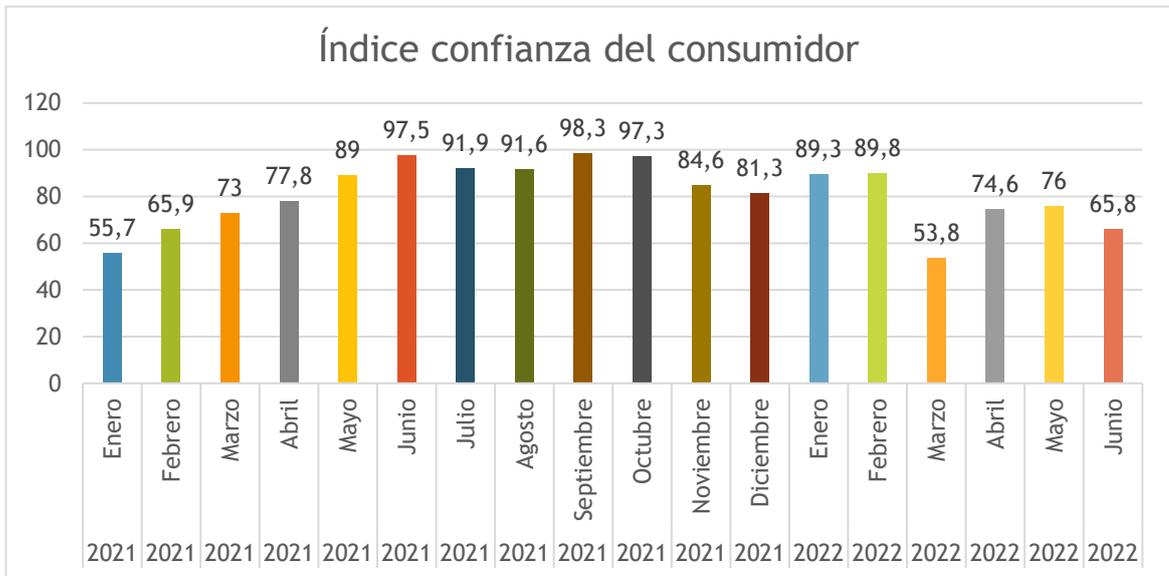
Los datos muestran signos de desaceleración en la economía, pero de impacto limitado



Fuente: BBVA Research



Tras la pandemia sufrida por el Covid19, el año 2021 se caracteriza por una constante subida del PIB, al entrar un período de recuperación, pero las constantes subidas de los costes energéticos, de los alimentos y los rumores confirmados, de una posible guerra en la frontera de Ucrania con Rusia han dado al traste con esa recuperación del PIB, además de ser una de las causas del desplome de la confianza del consumidor, aunque parece que esta se va recuperando en los últimos meses.



Fuente: CIS, Epdata.es

En el informe del Banco de España sobre las proyecciones macroeconómicas de España para el periodo 2022-2024 se establece:

- La invasión rusa de Ucrania condiciona sensiblemente las perspectivas económicas españolas en el corto y medio plazo.
- Hasta el inicio del conflicto bélico en Ucrania: el comportamiento de la actividad venía sorprendiendo al alza, al igual que la inflación.
- La guerra en Ucrania: una notable perturbación negativa cuando aún no se había completado la recuperación de la crisis sanitaria.
- Nuevas proyecciones macroeconómicas: la extraordinaria incertidumbre sobre la duración e intensidad del conflicto impide una valoración precisa de sus implicaciones.
- El PIB se revisa a la baja en 2022 y 2023. Al alza en 2024.
- La inflación se revisa fuertemente al alza en 2022, si bien se prevé una moderación gradual en el medio plazo.

El Banco de España en este escenario tan incierto identifica las principales fuentes de incertidumbre:

- Duración e intensidad del conflicto bélico en Ucrania.
- Precios de la energía
- Consumo de los hogares y recurso a la bolsa de ahorro.

- Evolución de la pandemia
- Cuellos de botella en las cadenas globales de producción y suministros

La privilegiada localización estratégica de Antequera y su consolidada estructura empresarial, la convierten en un centro económico muy importante. La futura construcción que está previsto finalice a mediados del 2023, del Puerto Seco de Antequera, la convertirán en el principal centro logístico de la Comunidad Autónoma. Ubicado en el cruce de los corredores Atlántico y Mediterráneo de la Red Transeuropea de Transporte, junto a la carretera Arcos-Antequera (A-384) comunicará este centro logístico con las autovías A-92 y A-45. Este centro logístico se enmarca dentro del proyecto «Megahub Andalucía» y será el mayor nodo logístico multimodal del Sur de la Península con el objetivo de dar respuesta a la demanda de suelo logístico de grandes dimensiones en el sur de España.

Otro aspecto fundamental es que parte de la economía de la zona está basada en el sector agroalimentario, su manufacturación y su distribución, siendo este uno de los sectores que menos incidencia está teniendo en la crisis actual por el COVID-19.

El fuerte tejido empresarial, su privilegiado eje estructural de comunicaciones y la implantación de nuevos proyectos logísticos, permiten prever que el impacto de la crisis del Covid-19 sobre el paro y la economía local sean menores que en otros territorios.

El barómetro del negocio del deporte en España 2022, elaborado por Palco23 y AMOS-ESBS indica entre otras cosas:

- + del 80% de las empresas del sector subirá precios
- + del 50% de las empresas del sector consideran que los precios seguirán subiendo.

## 2.3 Variables demográficas

La demografía es el estudio estadístico de las poblaciones humanas según su estado y distribución en un momento determinado o según su evolución histórica. En este caso, nos interesa conocer el estado actual, pero también conocer cuál ha sido su evolución general.

El total de personas inscritas en el Padrón Continuo<sup>1</sup> en España a 1 de enero de 2022 es de 47.435.597 habitantes, según el Avance de la Estadística del Padrón Continuo. Esta cifra supone un aumento de 50.490 personas (un +0,1%) respecto a los datos a 1 de enero de 2021.

El 11,6% de la población, son inmigrantes según indican los últimos datos de inmigración publicados por la ONU, España es el 44º país del mundo por porcentaje de inmigración.

En 2022, la población femenina es mayoritaria, con 24.189.590 mujeres, lo que supone el 51% del total, frente a los 23.248.007 hombres que son el 49%

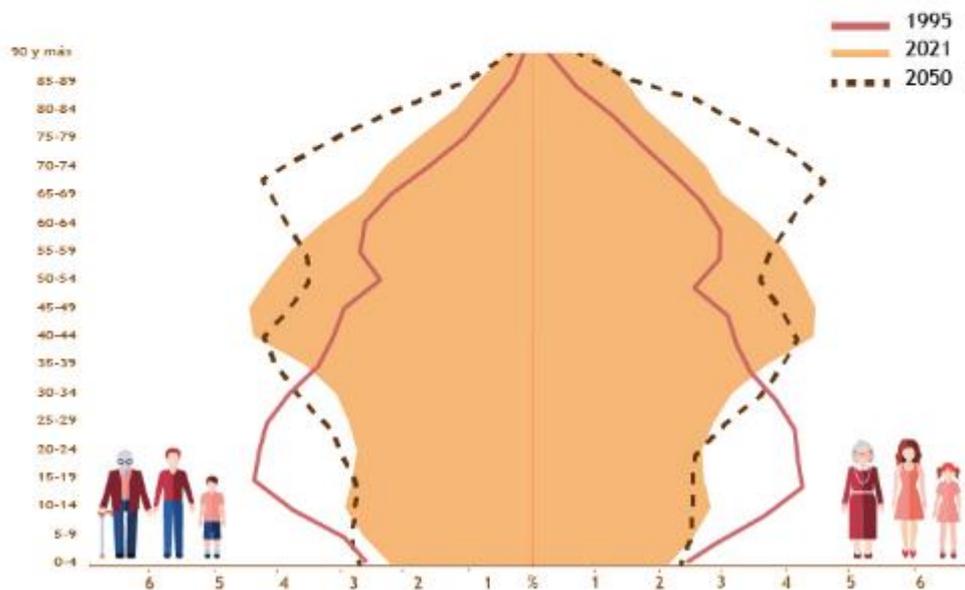
Las principales características de la estructura de la población en España:

- La población femenina es el 51% del total, ligeramente superior a la masculina.
- En el año 2021 el número neto de españoles se ha reducido en 21.920 personas (un-0,1%), mientras que el de extranjeros ha aumentado en 72.410 (un 1,35).
- La cifra de españoles inscritos en el Padrón se mantiene por debajo de los 42 millones. Por su parte, el número de extranjeros supera los 5.5 millones.
- El 14,9% de la población tiene menos de 16 años, el 35% entre 16 y 44 años, el 30,1% tiene entre 45 y 64 y el 20% 65 o más años.
- Andalucía es una de las Comunidades con aumento de la población (0.3%)
- Los españoles, que viven de media 83,5 años, tienen una esperanza de vida muy alta comparada con la del resto de los ciudadanos del mundo.

## Cifras de Población

Población a 1 enero 2021: 47.398.695

Pirámides de Población de España: ayer, hoy y mañana



Fuente: INE

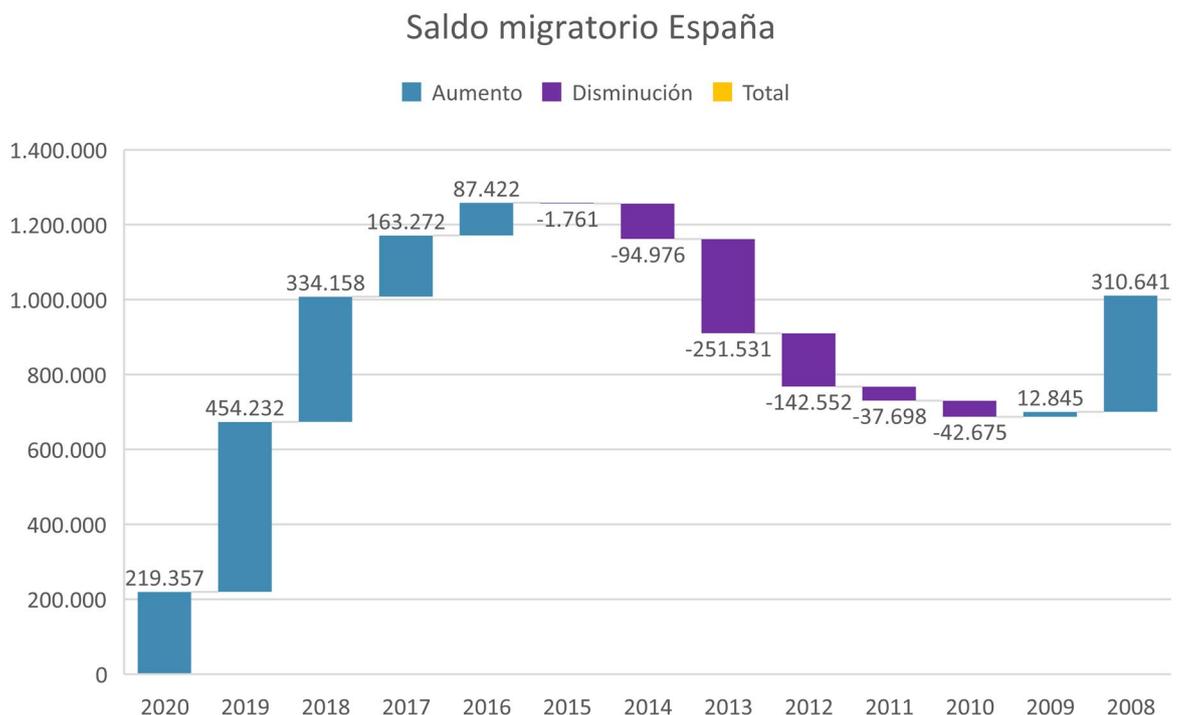
España presenta una pirámide poblacional regresiva (o bulbo), con la base más estrecha que la zona central y un porcentaje de personas mayores significativo. Es una pirámide típica de países desarrollados, con tasas de natalidad y mortalidad bajas y un crecimiento natural muy bajo. Es por tanto una sociedad envejecida y con tendencia a serlo más.

En la pirámide actual (2021), podemos observar como el grueso de la población se sitúa entre los 40 y 64 años y que cualquiera de los intervalos de edad incluido, supera con creces el de nacimientos. Por tanto, la previsión para el año 2050, es la de una pirámide invertida, con una esperanza de vida por encima de los 85 años. Por otro lado, el grueso de la población se moverá entre los 35-40 años, dejando una población infantil y juvenil minoritaria.

Cabe destacar que el saldo migratorio actualmente es positivo, desde el año 2016, donde se produce un punto de inflexión ya que desde el año 2009 era negativo y con un decremento importante hasta el año 2013, donde se sitúa el pico más bajo en términos absolutos, del periodo entre 2008 y 2017 como podemos ver en la gráfica.

Sin embargo, a partir de 2017 la evolución de este saldo hasta los 451.391, representa una buena noticia, por el hecho de que personas extranjeras decidan residir en nuestro país, puede ser un factor clave para la recuperación en un futuro de la pirámide poblacional.

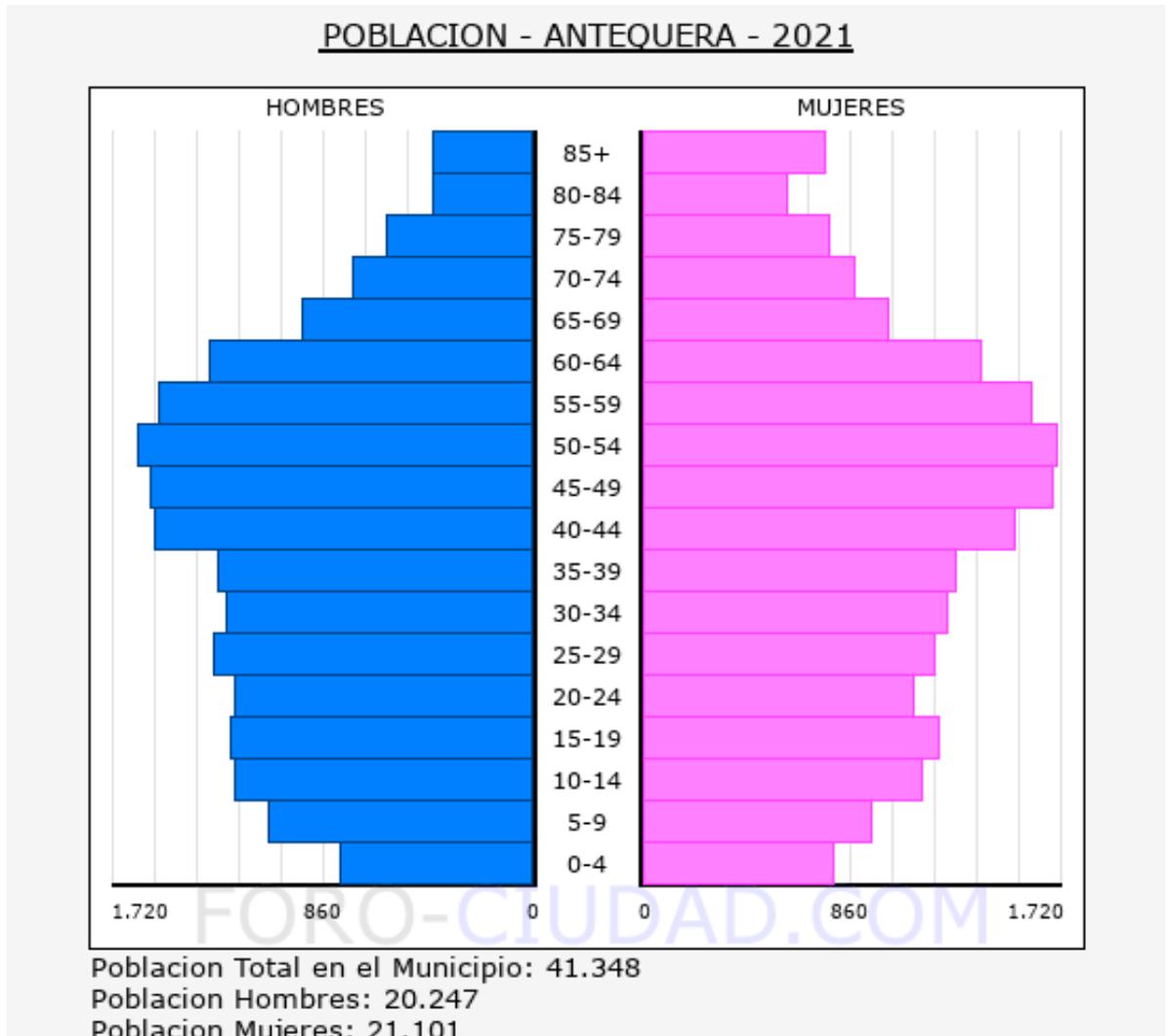
### Saldo de migración con el extranjero



Fuente: INE, 2022

En el caso particular de Antequera la población actual es de 41.348 habitantes, según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, de los cuales 20.247 son

hombres, que representan un 48,96% de la población total y 21.101 son mujeres, que representan un 51,03 %.



Fuente: INE, Foro Ciudad

La Población de la ciudad se distribuye de la siguiente manera, observando que las zonas con mayor de densidad de población se localizan en:

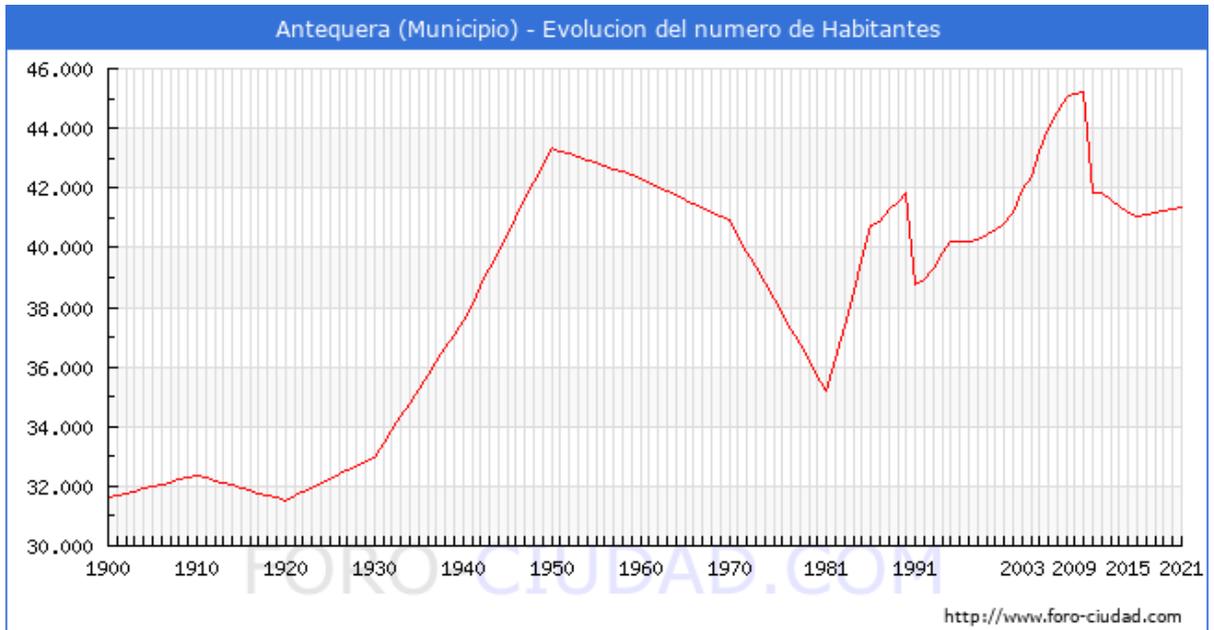
- **Núcleo central**, en el que se localizan los edificios administrativos y locales comerciales y de ocio.
- Zona de la **estación de ferrocarril**, al norte de la ciudad, en la que se encuentra también el Centro de Salud Antequera Estación.
- **Zona Este** de la ciudad, al sur del Conjunto Arqueológico de los Dólmenes de Antequera, y en la que se localiza el Instituto Pintor José María Fernández.
- **Noroeste** de la ciudad, en la que se ubican las urbanizaciones Parque Sol y Santa Catalina, los Juzgados y el Polideportivo Municipal Fernando Argüelles

Así mismo el término municipal cuenta con 11 pedanías diseminadas y una entidad local autónoma (E.L.A.), en las que residen en total unos 5.000 habitantes.

- **E.L.A. Antequera:** nudo ferroviario tradicional del municipio, situada a 16 kilómetros de Antequera y con 1000 habitantes. Su estación es una de las más importantes de Andalucía, tanto en número de viajeros como en volumen de tránsito de mercancías. En los últimos años también se han asentado modernas industrias. Situado en una elevación de la Vega, disfruta de unas privilegiadas vistas sobre ella y sobre la Peña de los Enamorados. Sus grandes extensiones de olivar comparten importancia con el Centro Logístico de Andalucía (CLA), un gran centro de transporte de mercancías por carretera.
- **Bobadilla Pueblo:** anejo de 191 habitantes situado a 13 kilómetros de Antequera. Se trata de un núcleo de casas blancas rodeadas de olivares y sus vecinos se dedican mayoritariamente a las labores del campo.
- **Cañadas de Pareja:** a unos 20 kilómetros de Antequera. Su población es de 97 habitantes. Este anejo está enclavado en la fértil Vega, siendo las tareas del campo la principal fuente de trabajo para sus vecinos.
- **Colonia Santa Ana:** Situada a 18 kilómetros de Antequera y con 66 habitantes, que experimentó una gran transformación, debido a la presencia de decenas de miles de viajeros desde la apertura de la estación del AVE Córdoba-Málaga.
- **Los Llanos:** Situado a 7 kilómetros de Antequera, nació en los años 70 como núcleo de asentamiento de colonos de explotaciones agrarias. Con 143 habitantes, su situación geográfica lo sitúa en el estratégico nudo de enlace de la A-92 con la N-331.
- **Villanueva de Cauche:** situada justo en el puerto de La Pedrizas, a 19 kilómetros de Antequera. Con 53 habitantes, su nombre estuvo unido durante décadas a la condición de último feudo español, situación resuelta hace algunos años con la mediación del Ayuntamiento.
- **Puerto del Barco:** Está a 21 kilómetros de Antequera y tiene 135 habitantes. Situado en las cercanías del puerto de Las Pedrizas, está previsto que el nuevo PGOU lo califique como espacio urbano consolidado.
- **Las Lagunillas:** conjunto de viviendas diseminadas en una zona situada a 15 kilómetros de Antequera, y en la que residen 170 vecinos dedicados en su mayor parte a la agricultura.
- **La Higuera:** a 22 kilómetros de Antequera, en la zona sur de El Torcal, que cuenta con unos 500 habitantes. Sus paisajes son especialmente bellos.
- **La Joya:** es uno de los anejos situados en la zona sur de El Torcal, a 19 kilómetros de Antequera y con una población de 343 habitantes, dedicados principalmente a las actividades agrícolas y reconocida por su gastronomía.
- **Los Nogales:** otro de los enclaves clásicos del sur de El Torcal, situado a 17 kilómetros de Antequera y con 80 habitantes, dedicados en su mayoría a las tareas agrícolas.

En el gráfico siguiente podemos ver la evolución del número de habitantes que ha tenido Antequera a lo largo de los años:

### Evolución de la población de Antequera de 1900 a 2021



Fuente: [Foro-ciudad.com](http://www.foro-ciudad.com)

En cuanto a los habitantes de las poblaciones más cercanas a Antequera, destacan:

- Alameda, 5.390 habitantes.
- Benamejía, a 22,8 kms. 21 minutos. (4.975 habitantes).
- Cuevas Bajas, a 20,5 kms. y 20 minutos. (1.392 habitantes).
- Mollina, 5.149 habitantes.
- Humilladero, 3.310 habitantes.
- Archidona, 8.288 habitantes.
- Villanueva de Algaidas, 4.218 habitantes.
- Antequera, 42.068 habitantes.

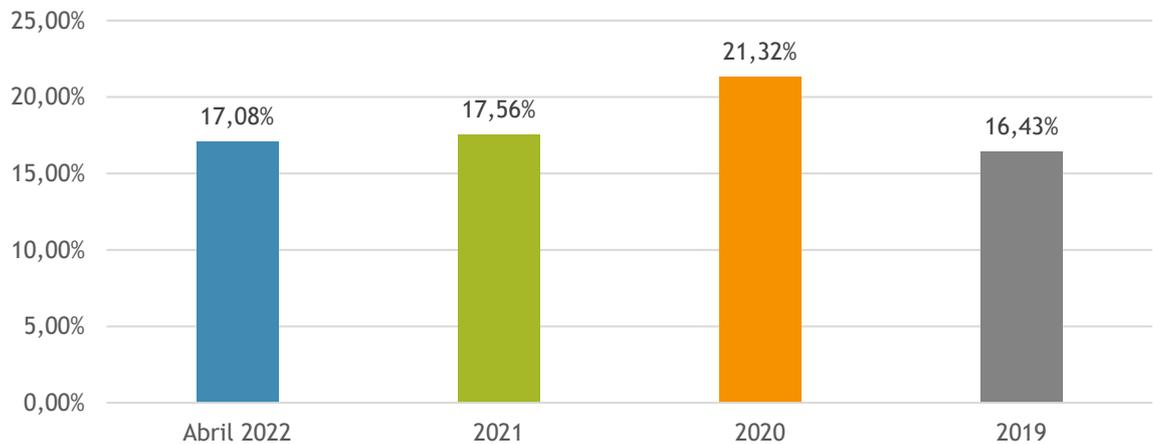
Actualmente la densidad de población en Antequera es de 55,03 habitantes por km<sup>2</sup>.

Según los datos del Excmo. Ayuntamiento de Antequera, el nº de habitantes de:

- ELA Bobadilla es de 827, siendo 408 mujeres (49,33%), 419 hombres (50,66%).
- Barriada Ortiz Recio es de 154, siendo 71 mujeres (46,10%), hombres 83 (53,89%).
- El nº de habitantes diseminados junto con La Torrecilla son 79, siendo 35 mujeres (44,30%), hombres 44 (55,69%).
- El nº total de habitantes entre los 3 núcleos es 1060.

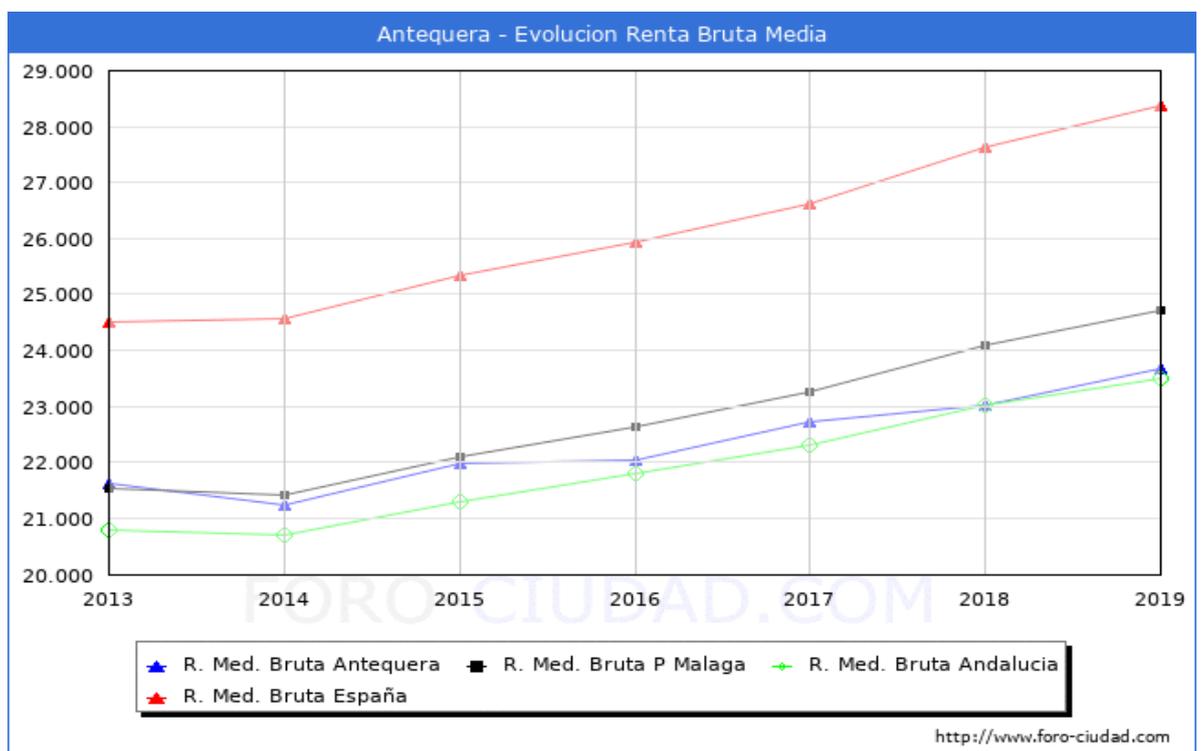
En cuanto a la tasa de desempleo en la zona en los últimos 4 años (2019-2022) la evolución ha sido positiva, bajando el paro en los 2 últimos años.

### Tasa desempleo Antequera 2019-2022



Fuente: Datos macro Expansión.

Según datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media en el municipio de Antequera en 2019 fue de 23.687 €, 654 € más que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media se situó en 19.865 €, 512 € más que en el año 2018.



En 2019, Antequera se situó como el municipio nº 10 con una mayor renta bruta media de la provincia de Málaga, en la posición nº 61 en la Comunidad Autónoma de Andalucía y el nº 1618 a nivel nacional (sin incluir País Vasco y Navarra)

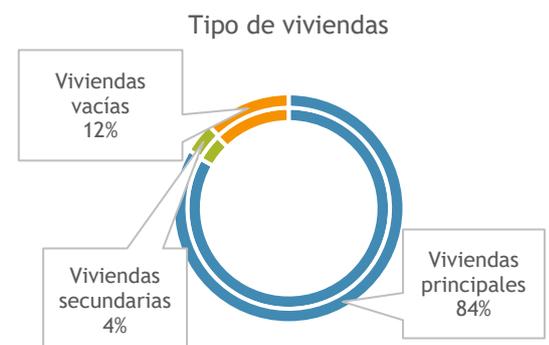
Renta Municipios Cercanos				
Municipio	Renta Bruta	Pos Prov	Pos Comu	Pos Naci
<u>Málaga (Malaga)</u>	27.224€	4	29	802
<u>Torremolinos (Malaga)</u>	25.659€	7	39	1109
<u>Escucha (Teruel)</u>	23.691€	13	105	1617
<u>Antequera (Malaga)</u>	23.687€	10	61	1618
<u>Gumiel de Izán (Burgos)</u>	23.685€	61	180	1619
<u>Lucena (Córdoba)</u>	19.621€	11	174	3271
<u>Mollina (Malaga)</u>	17.354€	42	358	4645
<u>Villanueva de la Concepción (Malaga)</u>	16.297€	60	475	5369

Fuente: Forociudad

Por último, según datos del Ministerio de Fomento, para municipios de más de 25.000 habitantes, el precio de la vivienda en Antequera durante el 4º trimestre de 2019, fue de 1.003 €/m<sup>2</sup>, un 4,2 % más interanual, y un 48,0 % menos desde el máximo alcanzado en el 3º trimestre de 2007 (1.930 €/m<sup>2</sup>).

El Observatorio Socioeconómico de la provincia de Málaga, indica que en Antequera hay un total de 17.883 viviendas, de las cuales el 83,19 % de las viviendas, son de uso principal, el 4,38 % son viviendas secundarias, mientras que hay un 12,14 % de viviendas vacías.

Tipo de viviendas	número	% sobre el total
Viviendas principales	14.878	83,19%
Viviendas secundarias	785	4,38%
Viviendas vacías	2.220	12,14%
Total	17.883	100%



## 2.4 Evolución del mercado deportivo y de la utilización de los centros deportivos

Actualmente el número de instalaciones deportivas según el Censo Nacional de Instalaciones Deportivas, realizado en 2005 por el Consejo Superior de Deportes, estima un total de 79.059.

En cuanto a las actividades principales realizadas en los espacios convencionales, pueden destacar actividades como el fútbol sala, fútbol o gimnasia, que representan un 13,7%, 9,7% y 8,5 % respectivamente. Si se consideran los espacios deportivos singulares, un 27,8% se corresponden a zonas de juegos populares y tradicionales, un 10,5 % a espacios de hípica, un 8,2% a zonas de deporte de invierno y un 7,8% a campos de golf. La mayor parte de las áreas de actividad son zonas terrestres, un 79,7%, seguido de las zonas acuáticas, un 17,8%, y de las zonas aéreas, un 2,5%.

La actividad de gestión de instalaciones deportivas de titularidad pública por parte de empresas privadas generó en 2018 un volumen de negocio de 445 millones de euros, un 3% más con respecto a 2017.

A lo largo de los últimos años ha tenido lugar un desarrollo del modelo concesional, de tal modo que alrededor de 1.300 centros deportivos públicos son gestionados por entidades privadas.

Según el Informe anual del Observatorio Sectorial DBK, la facturación del sector de los gimnasios cierra el 2021 con un 20% de crecimiento, debido en parte al desplome ocasionado por la covid19 en el 2020, en la que la cifra de ingresos descendió hasta los 700 millones de euros. La facturación en el 2021 fue de 825 millones de euros.

La irrupción de la pandemia COVID-19 provocó procesos de redimensionamiento en las principales cadenas, así como el cierre de cadenas de mediano y pequeño tamaño y gimnasios independientes. El número de gimnasios ha mostrado una tendencia decreciente en el período 2020-2021. En octubre de 2021 se encontraban en funcionamiento 3.900 gimnasios, con una superficie total de 4,1 millones de metros cuadrados, habiéndose cerrado, en términos netos, algo más de 200 centros en dos años.

El sector sigue caracterizándose por una notable atomización, estando compuesto por operadores, en su mayor parte, de pequeño tamaño y con un ámbito de actuación local. Sin embargo, los citados cierres y las operaciones de compra y fusión de empresas están haciendo aumentar el grado de concentración de la oferta. Las diez principales cadenas alcanzaron en 2020 una cuota de mercado conjunta del 43,8%, cifra cinco puntos superiores a la contabilizada dos años antes.

Algunos datos de interés reflejados en este estudio:

- Número de gimnasios, oct. 2021 3.900
- Crecimiento del número de gimnasios (% var. 2021/2020) -3,1
- Superficie total, nov. 2021 (miles de m2) 4.100
- Crecimiento de la superficie total (% var. 2021/2020) +0,6
- Mercado (mill. euros) 2019 1.075
- 2020 700
- 2021 (a) 825

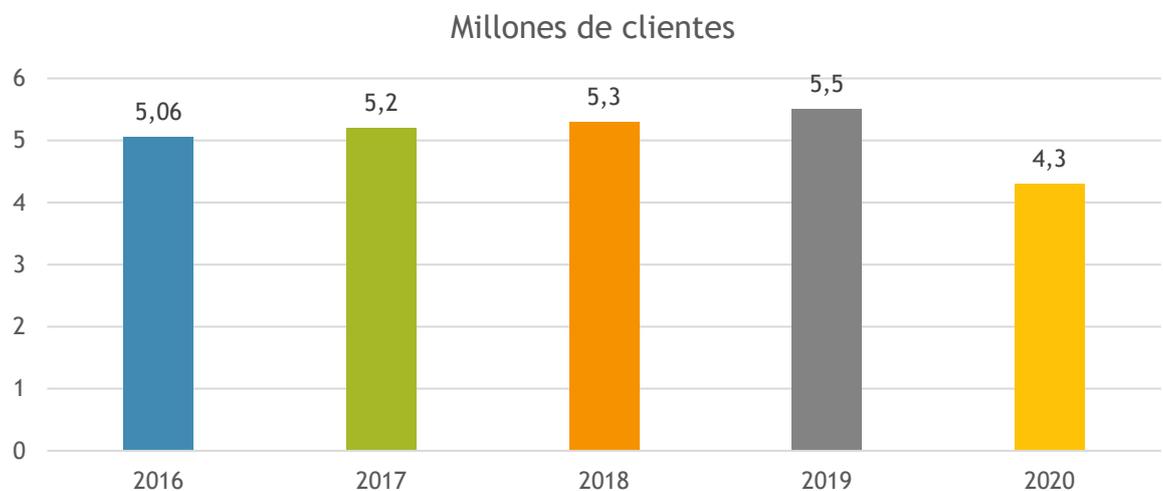
Crecimiento del mercado % var. 2020/2019 -34,9 % var. 2021/2020 (a) +17,9

Concentración, 2020 (cuota de mercado conjunta en valor) (%)

Cinco primeras empresas 28,3%

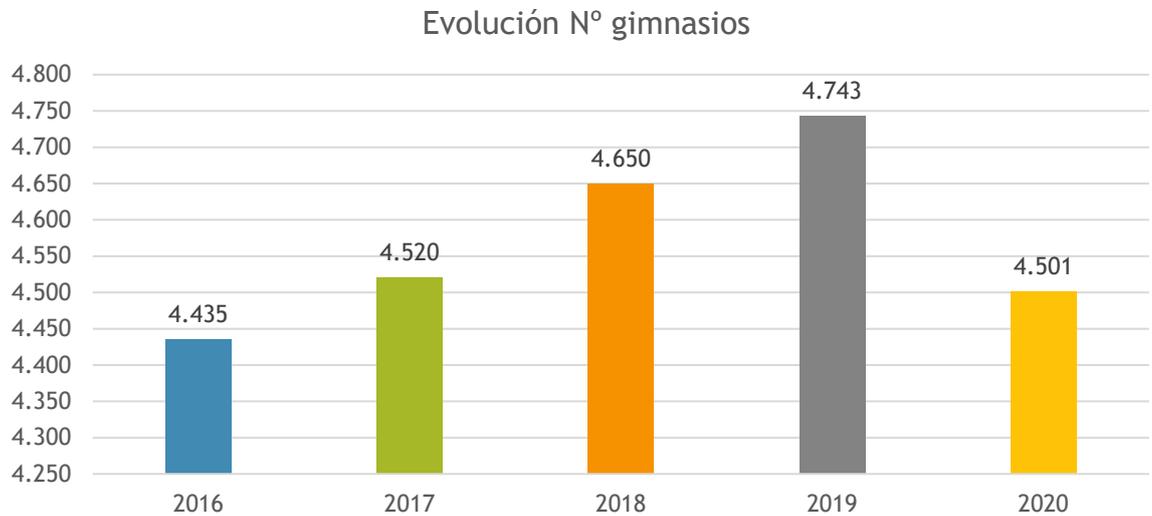
Diez primeras empresas 43,8%

Por otra parte, en el informe económico sector del fitness 2021 2Playbook, podemos apreciar la evolución en el nº de abonados

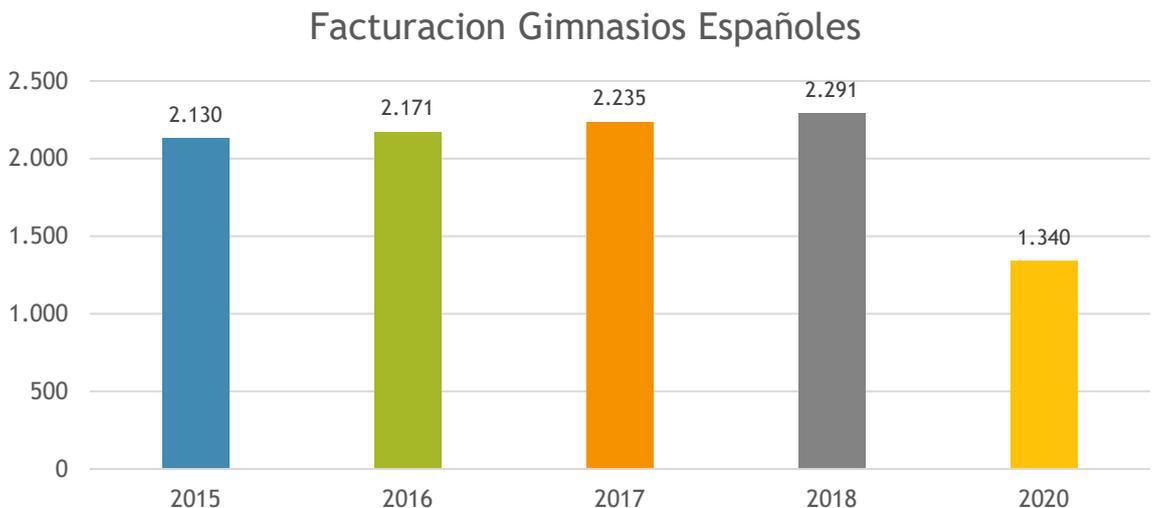


Fuente: European Health & Fitness Market Report. State of the UK Fitness Industry Report

## Y en el nº de gimnasios



**Fuente: European Health & Fitness Market Report. State of the UK Fitness Industry Report**

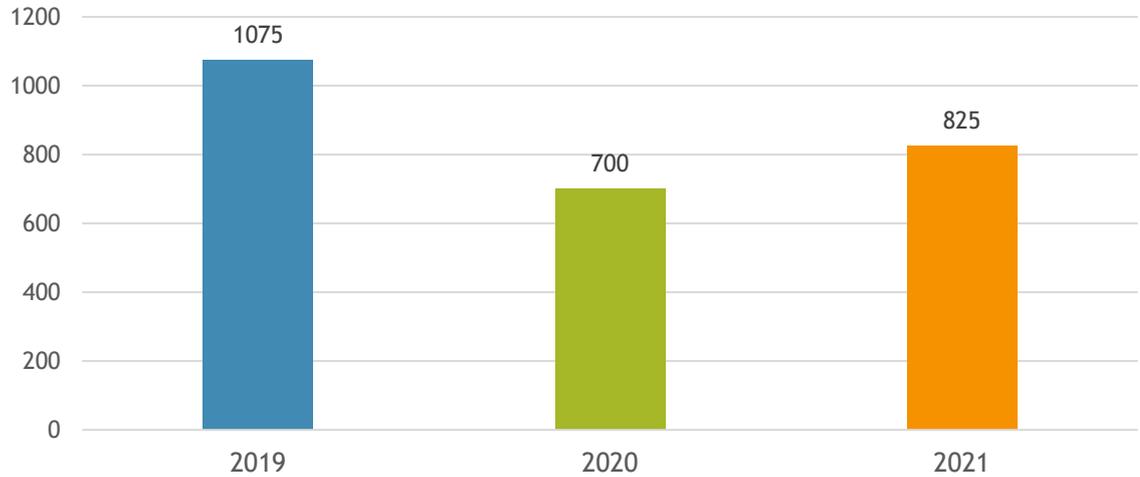


**Fuente: European Health & Fitness Market Report. State of the UK Fitness Industry Report**

Las empresas dedicadas a este sector son mayoritariamente de tamaño pequeño, contando con un ámbito de actuación local o regional, pese a que el proceso de privatización de la gestión ha atraído a operadores de mayor tamaño de diferentes ámbitos.

Andalucía es la tercera Comunidad Autónoma con disponibilidad de un mayor número de complejos deportivos cedidos en concesión a empresas especializadas, por detrás de Cataluña y Madrid.

### Evolución del mercado

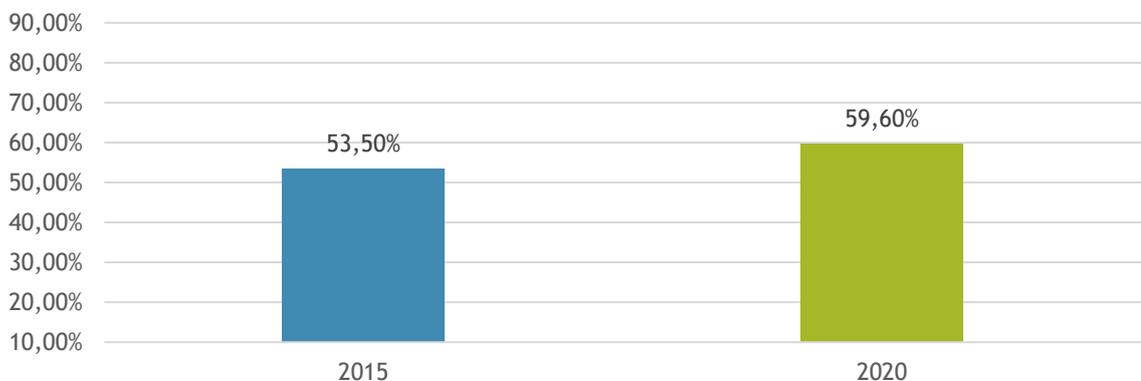


Fuente: DBK, 2022

Por otra parte, según el último barómetro del CIS sobre hábitos de los españoles, casi el 30% de los ellos dedican su tiempo libre a hacer deporte, y el grado de interés por el deporte de la mitad de la población es mucho o bastante, interés que ha sufrido altibajos a lo largo del tiempo pero que desde hace aproximadamente 5 años vuelve a vivir unos momentos más favorables.

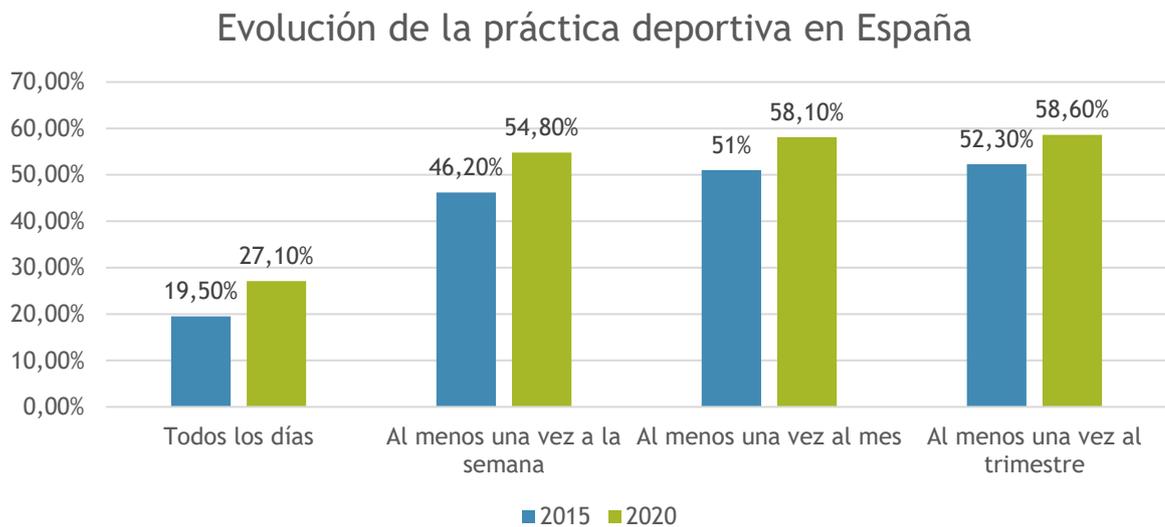
La última Encuesta de Hábitos Deportivos en España 2020 revela que el número de personas que realizan alguna práctica deportiva ya sea de forma periódica u ocasional, **ha aumentado en los últimos cinco años un 6,1%.**

### Evolución practicantes deporte en España



Fuente: Encuesta de Hábitos Deportivos en España 2020. Consejo Superior de Deportes

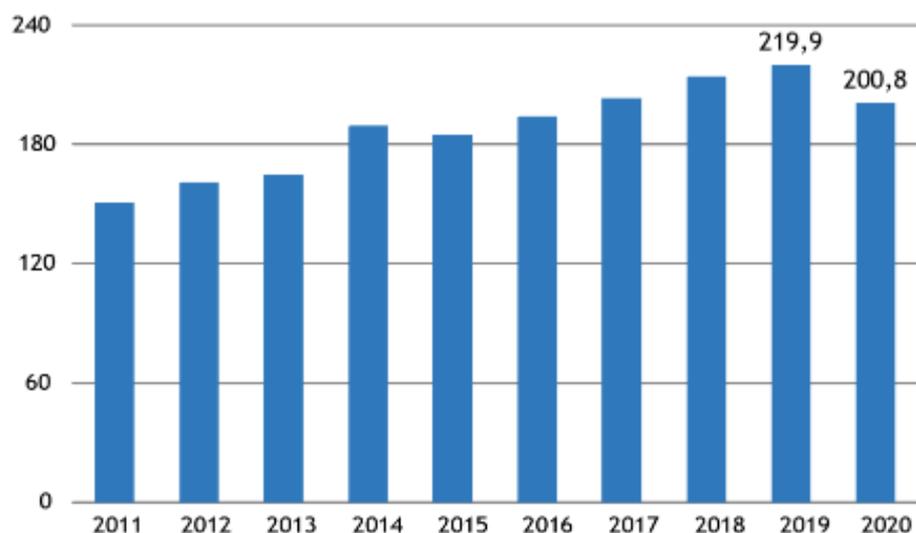
Las siguientes tablas reflejan muy bien la evolución de los hábitos deportivos de la población española, a partir del estudio realizado por el Centro de Investigaciones Sociológicas.



**Fuente: Encuesta de Hábitos Deportivos en España 2020. Consejo Superior de Deportes**

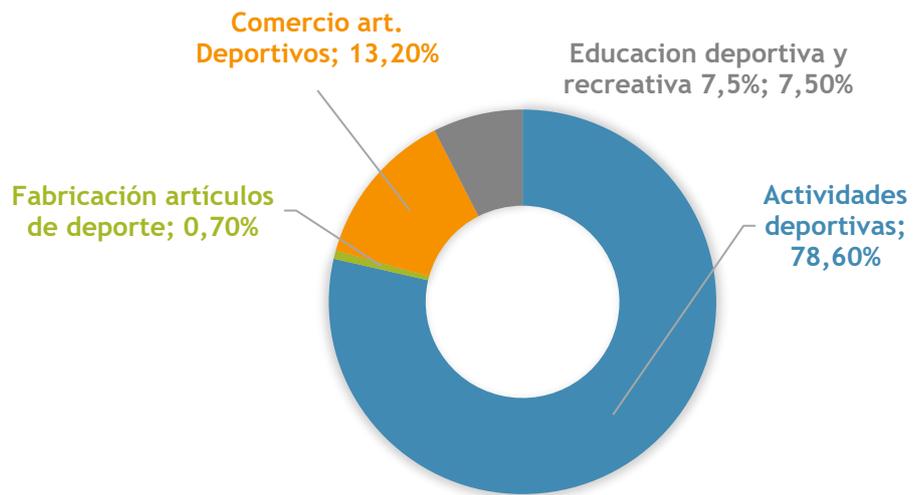
El anuario de estadísticas deportivas 2021 CSD del Ministerio de Cultura y Deporte nos muestra algunos datos relevantes como el empleo que genera las actividades deportivas

Empleo medio anual vinculado a determinadas ocupaciones o actividades deportivas 2011-2020



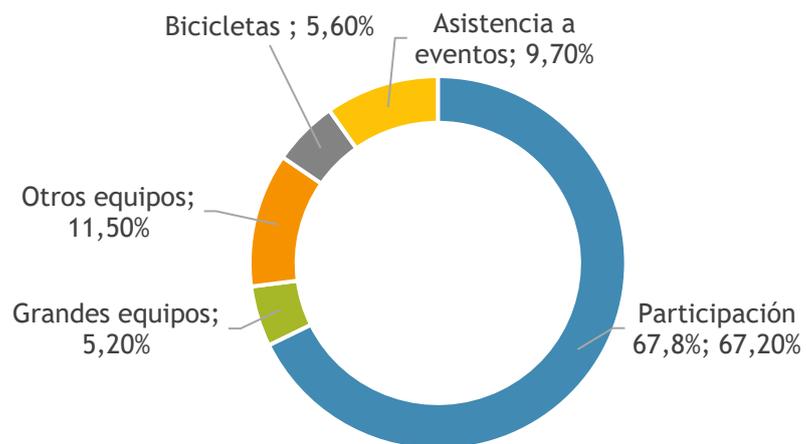
Fuente: anuario de estadísticas deportivas 2021 CSD

### Empresas dedicadas al deporte 2020



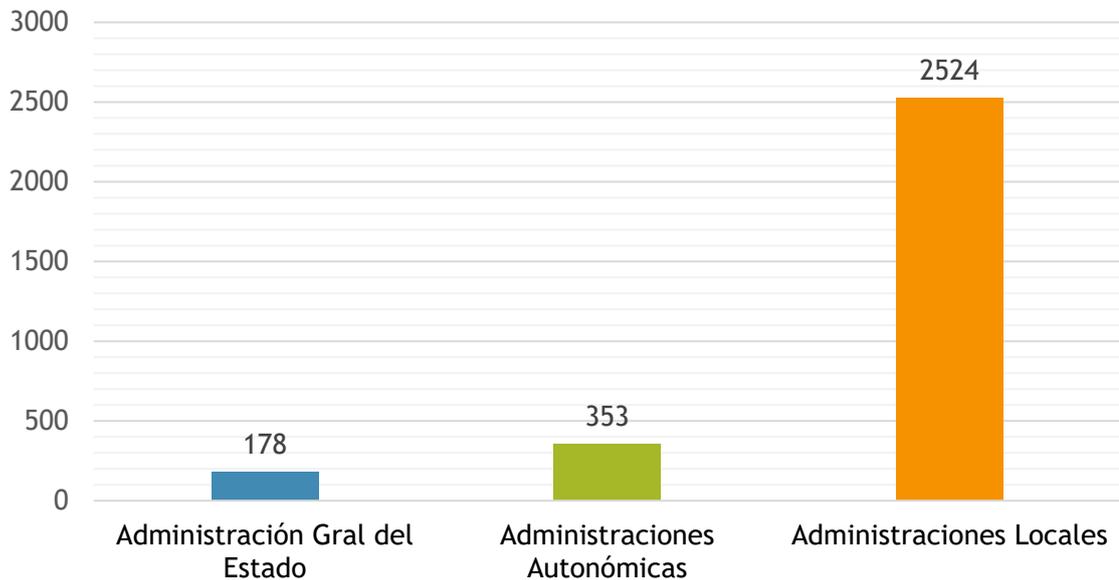
Fuente: anuario de estadísticas deportivas 2021 CSD

### Gasto de los hogares vinculado al deporte 2019



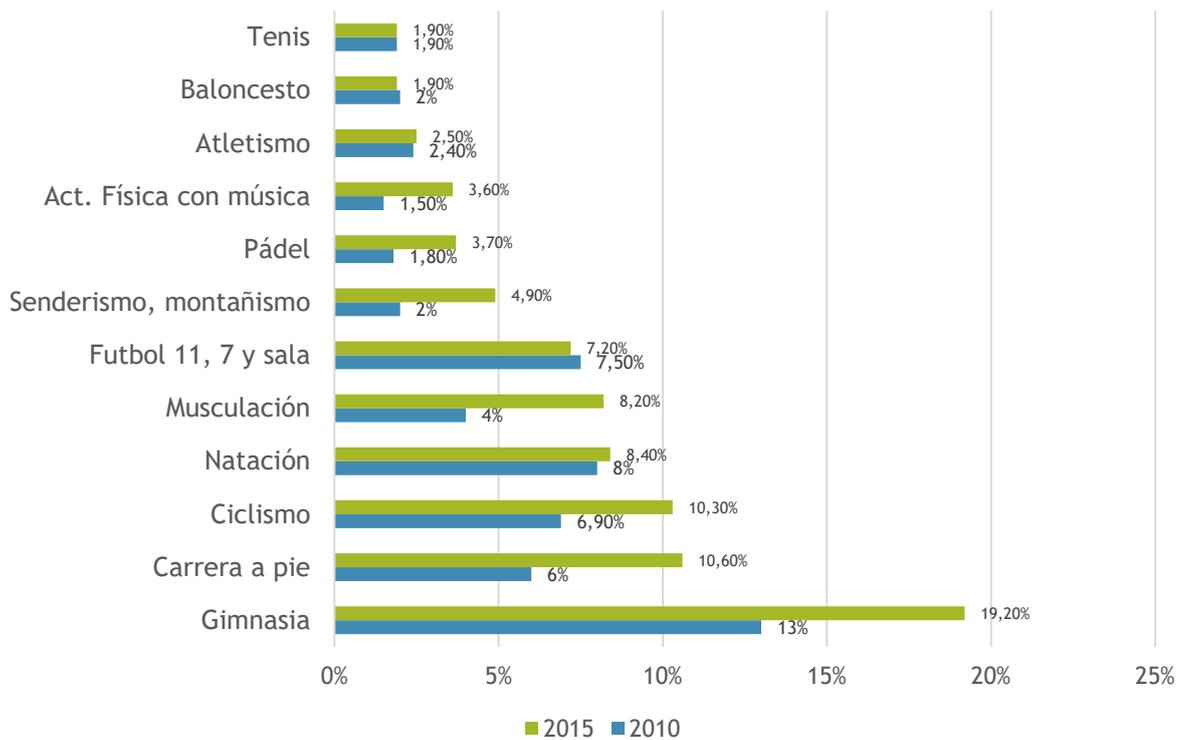
Fuente: anuario de estadísticas deportivas 2021 CSD

### Gasto liquidado administraciones 2019



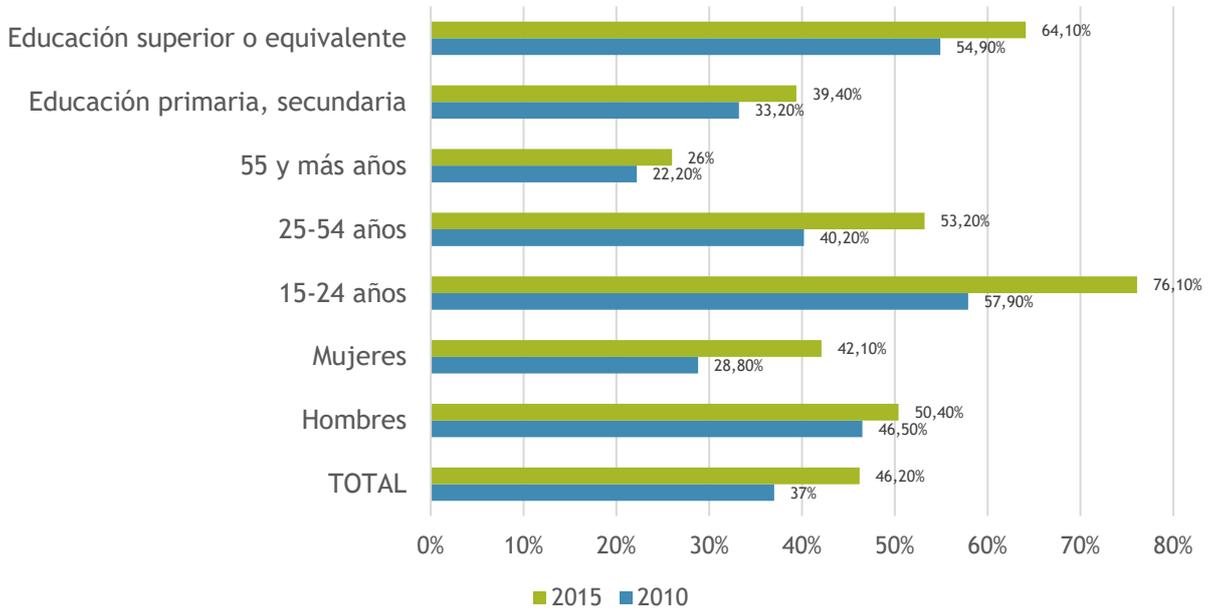
Fuente: anuario de estadísticas deportivas 2021 CSD

### Personas que practicaron deporte según modalidades



Fuente: anuario de estadísticas deportivas 2021 CSD

## Evolución de la práctica deportiva semanal.



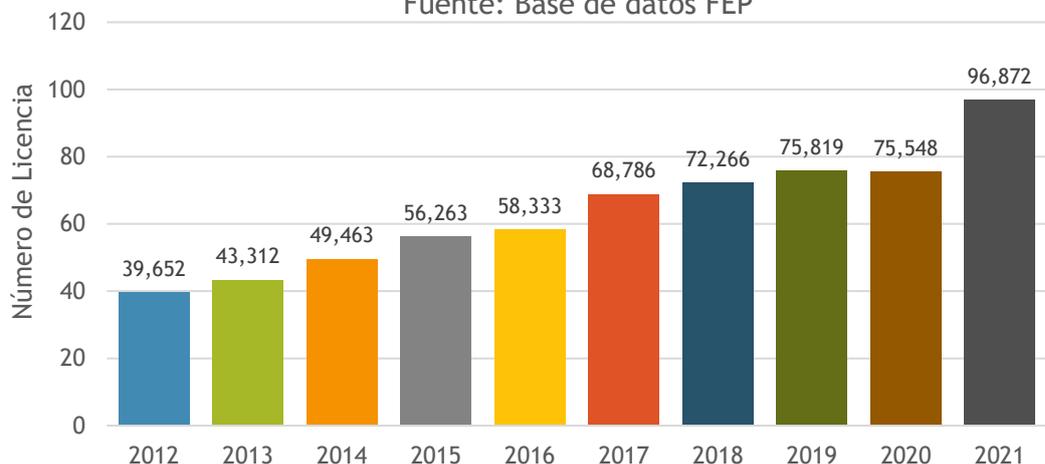
Fuente: anuario de estadísticas deportivas 2021 CS

Todos estos datos nos indican el interés creciente que sigue teniendo la población española en la práctica deportiva.

Las instalaciones de la Quinta de Antequera cuentan con 13 pistas de pádel, que es el deporte que más ha crecido a nivel mundial en el 2021, tal y como se indica en el “Gobal Pádel Report” elaborado por la empresa Playtomic y la consultora Deloitte y así lo corroboran los datos facilitados por la Federación Española de Pádel, con un incremento de 21.234 licencias federativas en el 2021, lo que supone un crecimiento del 22%.

## Evolución licencias jugador/a últimos años

Fuente: Base de datos FEP



Estas cifras demuestran que el pádel es un deporte asentado en España y que sigue creciendo.

Según el presidente de la Federación Española de Pádel, D. Ramón Morcillo, “El pádel federado en España mantiene una tendencia al alza desde hace más de una década que, incluso, nos llevó a superar al tenis hace un par de años; sin embargo, las restricciones derivadas de la pandemia han acelerado esta línea ascendente del pádel que se ha mostrado como un deporte seguro...”.

En lo que, a distribución de practicantes de pádel, el 49,8% son menores de 39 años, siendo el 50,25 mayores de 39 años.

Las Comunidad autónoma con mayor nº de licencias de practicantes es Cataluña, seguida de Andalucía.

Según el “Global Pádel Report” la creación de nuevas pistas en Europa se ha triplicado desde 2016. Mientras en 2016 había 10.151 pistas y 2.801 clubes, en 2021 se alcanzaron las 26.314 pistas y 7.869 clubes, siendo España, Italia, Suecia, Francia y Bélgica líderes de este crecimiento. Las 3 palancas de este deporte lo constituyen la construcción de pistas/clubs, impulso de competiciones/federaciones y marcas/sponsors/figuras públicas.



Otros datos interesantes de este estudio y que puede impactar en el servicio de restauración de la Quinta de Antequera es **“El 57% de los jugadores toman una bebida o refresco después del encuentro”**

En lo relacionado con las búsquedas y redes sociales:

- La palabra “pádel” ha crecido en búsquedas de Google un 300% desde 2016.
- Las visualizaciones de World Pádel Tour en YouTube alcanzaban en 2016 los 22 millones, llegando a los 145 millones en 2021, es decir, un crecimiento del 559%
- El nº de seguidores en Instagram de los principales jugadores de pádel se ha visto incrementado en % del 100 al 500%.



Es importante recalcar que una alta tasa de ocupación de las pistas de pádel incide directamente en la cuenta de explotación, generando:

- Más ingresos en conceptos de alquiler.
- Mas visitantes a las instalaciones que pueden terminar haciéndose socios y por lo tanto más ingresos por cuotas.
- Mas consumiciones en la cafetería de la instalación.

El conocimiento del sector es clave no sólo para innovar, sino para enfocar correctamente los esfuerzos y las inversiones de todos los profesionales del mundo de la piscina y del wellness. Por ello, es importante, reflejar las posibilidades que ofrece el mercado y proporcionar al sector herramientas válidas para impulsar los negocios.

Por las razones anteriormente expuestas, consideramos que el pádel va a tener un papel fundamental en la viabilidad del centro deportivo, por lo que recomendamos que los futuros concesionarios contraten los servicios de aplicaciones como Playtomic, por el alto arraigo que tienen entre los jugadores de pádel, contribuyendo a cerrar más partidos entre los potenciales usuarios.

## 2.5 Competencia

El análisis de la competencia nos sirve para conocer las capacidades, recursos o estrategias de otras empresas, asociaciones o entidades que realizan servicios que pueden afectar directa o indirectamente a nuestra demanda, y a raíz de las conclusiones que extraigamos de él tomar decisiones en una u otra.

Instalaciones deportivas del Ayuntamiento de Antequera:

- **Campo Ciudad de Antequera.** Campo de fútbol de césped artificial inaugurado en 2010, que cuenta con una recta de atletismo de 60 metros.
- **Centro de tecnificación de Atletismo.** Es la segunda instalación de este tipo construida en España y la única de Andalucía, con lo cual en la actualidad constituye una instalación emblemática para el atletismo andaluz y nacional. La instalación está formada por un pabellón cubierto de 100m x 70m lo que supone una superficie de práctica deportiva de 7.000m<sup>2</sup> que incluye una pista de atletismo de 200 metros de cuerda y de geometría variable en los peraltes (sistema hidráulico) que permite tener toda la superficie deportiva plana para el uso de otros deportes o actividades.
- **Complejo el Maulí.** Complejo deportivo con 5 pistas de tenis, dos de tierra batida construidas en el año 2011, una pista de pádel, rocódromo, una pista polideportiva y un pabellón cubierto con pista sintética con capacidad para 500 espectadores y una superficie de 44x23 metros, construido en el año 2004 y reformado en el 2006. Junto a este complejo se sitúa el Campo Municipal de Fútbol El Maulí, de césped natural con unas medidas de 105mx 68m y con capacidad para 5000 espectadores



- **Complejo Fernando Argüelles.** Este complejo deportivo está formado por un polideportivo cubierto con capacidad para 2.500 personas con una pista de parquet flotante con unas dimensiones de 44x26 metros, inaugurado el 10 de agosto de 1980, fue completamente remodelado en el verano del año 2006, cuando el equipo de balonmano de la ciudad ascendió a la Liga ASOBAL. El polideportivo dispone de: dos salas de usos múltiples dedicadas a diferentes actividades de mantenimiento, una sala de musculación, dos campos de fútbol - 7 de césped artificial y una pista polideportiva.
- **Complejo piscinas.** Este complejo está compuesto por una instalación cubierta con dos vasos (25mx16,65m, 12mx6m) y una descubierta también con dos vasos (50mx21m, 8mx4m).
- **Pistas polideportivas Anejos.** El Municipio de Antequera es el más extenso de la provincia de Málaga por ello, además de la propia ciudad de Antequera, existen 13 anejos distribuidos por todo el término municipal. Con el fin de fomentar la práctica deportiva saludable y la ocupación efectiva del tiempo de ocio de estos anejos, cada uno de ellos dispone de una pista polideportiva o sala de usos múltiples para que sus habitantes puedan practicar de forma regular actividades físico-deportivas.
- **Pistas polideportivas Barrios.** Con el objeto de fomentar una práctica deportiva saludable y libre, además de extender la misma a los diferentes barrios de la ciudad de Antequera, el Patronato Deportivo Municipal dispone de **10 pistas polideportivas** distribuidas por los diferentes barrios de la ciudad.
- **La Quinta de Antequera.** Dispone de sala de fitness, salas de actividades dirigidas, pistas de pádel y cafetería.

Otros centros deportivos ubicados en Antequera y que aparecen en los buscadores de internet:

- **Centro Deportivo Aquaslava.** Conjunto al hotel.  
Piscina climatizada - cerrada actualmente-, sala de fitness, salas de actividades dirigidas y spa.
  - 25€ pase 1 día gimnasio y spa.
  - Mensualidad: acceso spa+sala fitness+actividades: 59€ + 10€ matrícula y pulsera.



- Templo. Centro de Prescripción de Ejercicio Físico el Templo Antequera. *Kettebell*  
679 94 16 92 (llamado y email)



- Fitness House.  
Horario L-V: 8 a 22h.  
50€ mes, con entrenamiento dirigido 60€ / mes.



- Gimnasio Tama.  
Principalmente Femenino (menos yoga). Acceso salas 40€  
Tarifa clases aparte, suplemento de 10€

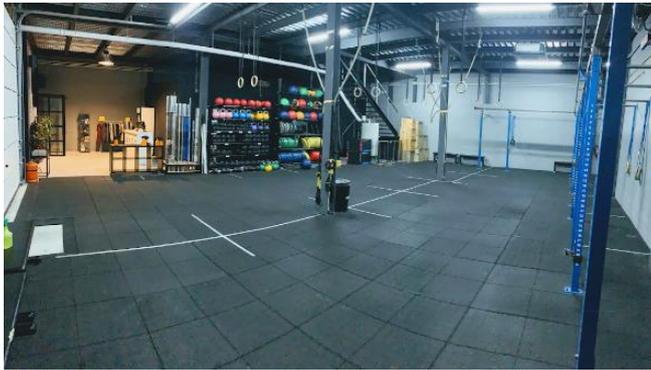


- Gimnasio Mueve-Te  
Sala musculación y cardio: 30€ matrícula 10€,  
Con clases de spinning (11 px máximo) o pilates(12 px): 50€ mes



- **Exon Fitness**

La cuota va en función del nº de clases semanales contratadas. 8 clases a la semana 35€, 12 clases a la semana 45€



- Fitness La Verónica  
35€ mes, matrícula gratis



- Club Social Matagrande  
Hay que comprar acciones para ser socio. No se alquilan pistas.

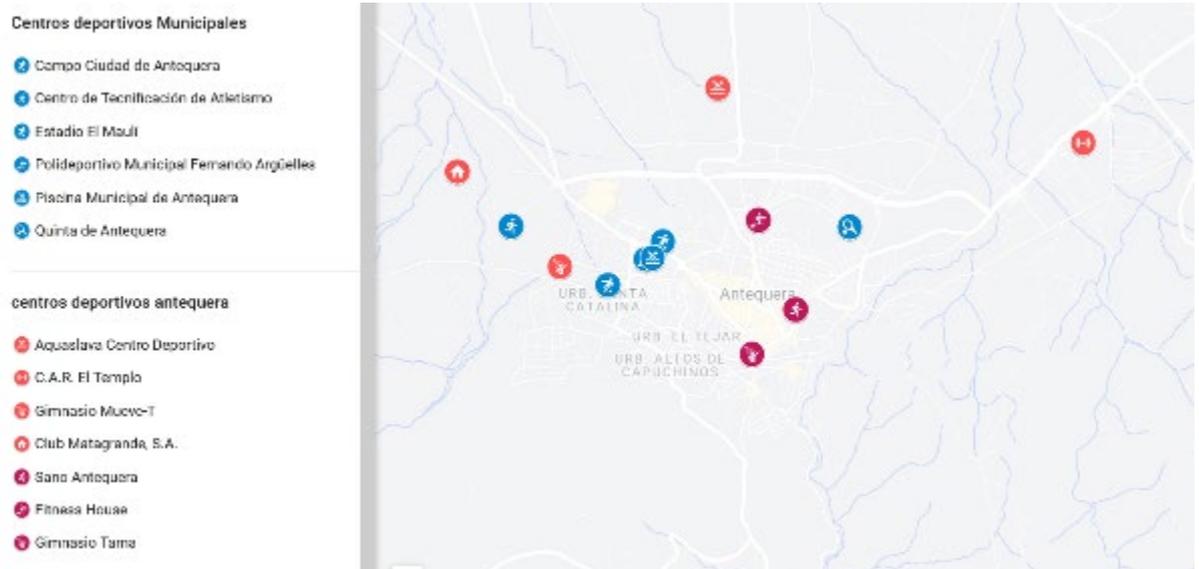


	Tarifa mes	Tarifa con actividades
Centro Deportivo Aquaslava	59 €	
Templo	40 €	
Fitness House	50 €	60 €
Gimnasio Tama	40 €	50 €
Gimnasio Mueve-Te	30 €	50 €
Exon Fitness	35 €	45 €
Fitness La Verónica	35 €	

## Geolocalización instalaciones deportivas zona de influencia Antequera:

### Acceso mymaps:

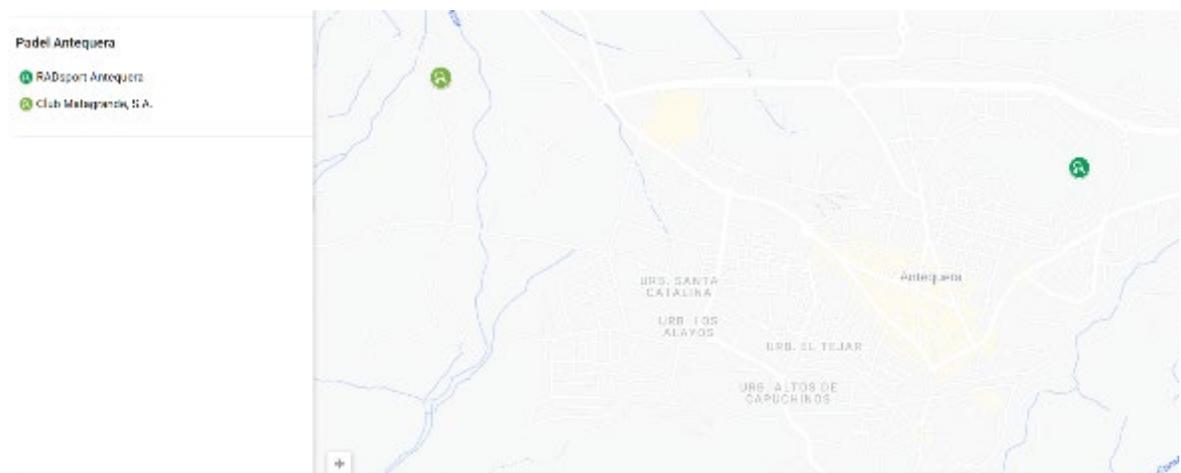
<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=149DDfg1jQiEnIbVBhv2exVxkBpdKeo&usp=sharing>



Fuente: Google Maps

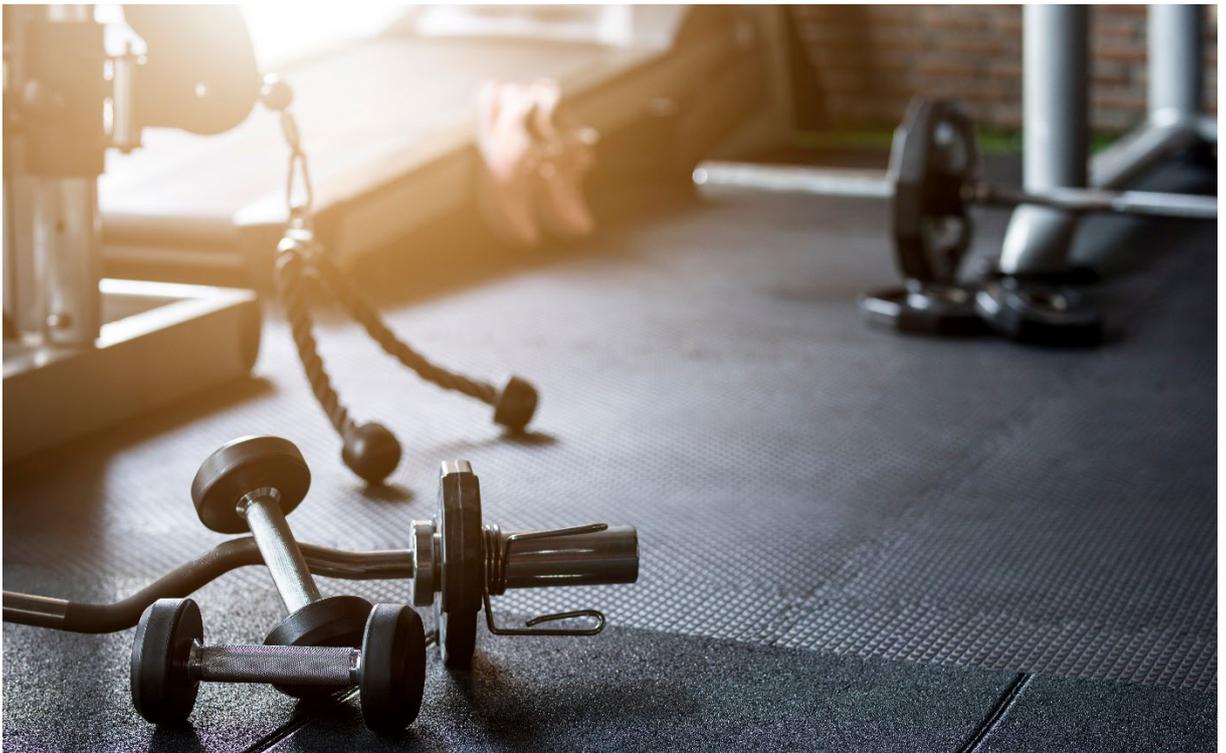
En este caso, se ha tenido en cuenta únicamente la zona geográfica de Antequera, donde se encuentran la mayor parte de instalaciones deportivas, gimnasios y pistas de pádel.

## Geolocalización pistas de pádel zona de influencia Antequera



## 2.6 Estimación de la demanda

- La zona de influencia de las actividades de fitness y pádel será el Municipio de Antequera y los municipios limítrofes (Archidona, Almogía, Casabermeja, Fuente de Piedra, Humilladero, Valle de Abdalajís, Villanueva de Algaidas, Villanueva de la Concepción, Villanueva del Trabuco, Villanueva del Rosario, Villanueva del Cauche). El límite de esta zona de influencia podemos establecerlo en una distancia en coche de 15-20 minutos hasta Antequera, porque no hay ninguna instalación de características similares a menos de 15 minutos en coche, siendo el total de esta población de +-70.000 habitantes.
- La tasa de práctica deportiva en centros deportivos oscila en una franja que va del 11 al 15%, siendo la media del 13%, por lo que la demanda de potenciales clientes de este tipo de servicios sería de 9.100.



## 2.7 Conclusiones del entorno

Una vez completado el análisis del entorno, se extraen las siguientes conclusiones:

En cuanto al contexto socioeconómico la economía doméstica, se ha visto afectada por varios factores externos, y como consecuencia de ello, nos encontramos con un mercado laboral muy incierto. Sin embargo, observamos que en los últimos años el nivel de confianza del consumidor se había incrementado y se ha visto reflejado en un aumento del gasto en consumo, se espera que esta confianza disminuya en el año 2020 y se recupere a partir de 2021, reforzado por los nuevos proyectos empresariales de la ciudad y el tejido productivo ya existente, pueden hacer que la incidencia de la crisis del Covid-19 no sea muy severa en el nivel de renta disponible de las familias.

El estudio de la demografía basado en los datos publicados por el INE nos muestra como nuestra población se va envejeciendo, debido a la baja natalidad, su tasa en el año 2017 disminuyó en un 4,54% con respecto al año anterior, y a la evolución de la tecnología y la sanidad, que hace que vivamos más años. Esto traerá como resultado una pirámide de población invertida donde el grueso de la misma se encuentre en edades no muy jóvenes. Sin embargo, el saldo migratorio es positivo, lo que implica un aspecto positivo de cara a que la población se pueda rejuvenecer en un futuro. Localmente cabe destacar que Antequera y su comarca es una de las áreas con mayor cantidad de habitantes de la provincia.



---

## 3. Proyecto de viabilidad, riesgos operativos y duración

### 3.1 Descripción del servicio y duración

El Ayuntamiento de Antequera, desde el Área de Presidencia, Contratación, Patrimonio Mundial, Deportes y Comunicación, promueve este expediente para analizar la viabilidad de la gestión de servicio de conservación y explotación de servicio público municipal del Centro Deportivo La Quinta de Antequera (Málaga), sito en calle Ciudad de Cuenca s/n esquina con calle Alhambra de Granada, por un período de **VEINTE AÑOS**, tras la aprobación de la resolución del contrato actual por parte de la Junta de Gobierno Local y su paso por el Consejo Consultivo de la Junta de Andalucía.

La configuración actual del edificio del Centro Deportivo son 3 plantas, con la siguiente disposición:

- **Planta sótano:** con una superficie de 2.150,94 metros cuadrados:
  - 78 plazas de aparcamiento
  - 2 almacenes de 70,57 y 55,56 metros cuadrados respectivamente
  - Cuarto de instalaciones técnicas con 70,13 metros cuadrados de superficie.
- **Planta baja,** con una superficie de 806,47 metros cuadrados, con los siguientes espacios:
  - Sala Fitness de 324,47 metros cuadrados y almacén anexo.
  - Sala de Ciclo indoor de 104,97 metros cuadrados.
  - Vestuarios masculinos de 82,85 metros cuadrados.
  - Vestuarios femeninos de 74,84 metros cuadrados.
  - Despacho de 27,07 metros cuadrados.
  - Zona de recepción y tienda de 56,98 y 8,26 metros cuadrados respectivamente.
- **Planta alta,** con una superficie de 587,37 metros cuadrados, con los siguientes espacios:
  - Sala de usos múltiples de 138,32 metros cuadrados.



- Porche de entrada de 89,82 metros cuadrados.
  - Despacho de 9,98 metros cuadrados.
  - Almacén de 19,18 metros cuadrados.
  - Zona de cafetería de 110,26 metros cuadrados, cocina de 26,74 metros cuadrados, con cámara, almacén y aseos para caballeros y señoras.
  - Terraza cubierta y descubierta de 83,56 y 383,72 metros cuadrados respectivamente.
  - Recomendamos instalar una zona de entrenamiento funcional outdoor en una parte de la terraza descubierta.
- **13 pistas de pádel** con 2.467,60 metros cuadrados, distribuidas de la siguiente manera:
    - 6 pistas cubiertas con paredes de cristal
    - 2 pistas descubiertas con paredes de cristal
    - 1 pista descubierta central de competición con paredes de cristal
    - 4 pistas descubiertas con paredes de muro.

Adicionalmente en el Complejo Deportivo se integra una pista polideportiva elemental, cuya gestión y mantenimiento corresponderá al concesionario.

El horario mínimo de apertura será:

- lunes a viernes de 8:00 a 22:00 h.
- sábados de 9:00 a 21:00 h.
- domingos de 9:00 a 14:00 h.

Se trata de un horario amplio que cubre las necesidades de todos los colectivos de la ciudad y es similar a la oferta general de los operadores del sector, con matizaciones que cada uno incorporará en su proyecto.

En cuanto al horario mínimo de apertura del bar-cafetería del Centro, este será:

- lunes a viernes de 9:00 a 21:00 h, y
- sábados y domingos de 9:00 a 15:00 h.

El Centro de Deportivo objeto de la explotación permanecerá abierto todos los días del año salvo los festivos nacionales, autonómicos y locales.

---

El servicio objeto de este estudio, comprenderá:

a) **La Gestión Integral del Centro Deportivo.**

- Mantenimiento y conservación de las edificaciones y de los equipamientos deportivos, garantizando el servicio con los adecuados niveles de confort higrotérmicos y acústicos.
- Mantenimiento, conservación y reposición de la maquinaria y equipamientos necesarios para el buen funcionamiento del Centro Deportivo.
- Atención e información al público sobre todos los servicios que se prestan en el Centro Deportivo.
- Limpieza de todo el edificio principal, pistas, equipamientos, salas y resto de espacios.
- Vigilancia y control del Centro Deportivo.
- Recaudación de cobros por los servicios prestados.
- Contratación y gestión del personal necesario para la prestación de todos los servicios incluidos en la oferta del Centro Deportivo.
- La adecuación, reforma y modernización de las instalaciones del Centro Deportivo si fuera necesario.

b) **Programa de actividades.**

El Centro Deportivo La Quinta comprende una serie de instalaciones que posibilitan una variada oferta de servicios, diferenciada en dos grandes áreas de actividad fundamentales:

Actividades englobadas en el **Área de Fitness-Salud**, que incluirá todo tipo de actividades dirigidas en sala y entrenamiento en sala de musculación y cardiovascular. Estas actividades deberán estar dirigidas y programadas por personal cualificado, del tipo:

- Entrenamientos aeróbicos para el fortalecimiento y la tonificación muscular.
- Actividades aeróbicas y entrenamientos de mejora de la capacidad cardiovascular.
- Actividades coreografiadas: bailes modernos, ritmos latinos, zumba, danza del vientre, bailes de salón, etc.
- Actividades cardiovasculares inspiradas en el boxeo y las artes marciales.
- Actividades cuerpo-mente y de relajación: yoga, tai-chi, pilates, programas específicos para embarazadas, etc...
- Entrenamiento funcional (TRX) e interválicos y de alta intensidad (HIIT).
- Entrenamientos específicos de mejora de determinados grupos musculares: abdominales, espalda y glúteos.
- Estiramientos y Fisioterapia.
- Ciclismo indoor.



Actividades relacionadas con la práctica libre, la enseñanza, la mejora, el perfeccionamiento y la competición del **Pádel**.

- Escuela Municipal de Pádel en todas sus modalidades y categorías.
- Clases particulares y Masterclass.
- Alquiler de pistas en unas horas de reserva libres para la práctica del pádel.
- Organización de torneos y gestión de un ranking entre los Socios del Centro.
- Apertura de equipos del Centro para su participación en competiciones federadas.

c) **Gestión del bar-cafetería.**

En este establecimiento, se podrán expender bebidas acompañadas o no de tapas o raciones para aperitivos, bocadillos, repostería, servicio de menú, servicio a la carta, platos combinados o cualquier servicio de comidas para su consumo en el establecimiento, salvo modificaciones en la normativa vigente al respecto.

Servicios de máquinas automáticas expendedoras de bebidas frías y calientes, excepto cerveza y otras bebidas con alcohol.

Serán por cuenta de la entidad adjudicataria los permisos, licencias y tasas que se apliquen a la actividad. Para el inicio de la actividad se deberá pedir permiso de apertura al Área de Actividades del Ayuntamiento de Antequera.

Dadas la especificidad de la gestión de cualquier actividad de restauración, en este proyecto se contempla la opción que el adjudicatario del Complejo Deportivo subcontrate la zona de cafetería y restauración.

## 3.2. Dotaciones y necesidades de inversión.

El concesionario del Complejo Deportivo deberá dotar a la misma de algunos elementos ajenos al proyecto constructivo y que además responden al tipo de orientación comercial y de gestión que se le quiera dar a la oferta deportiva a desarrollar.

En este sentido, se contemplan las siguientes necesidades:

- **Equipamiento deportivo:**

Para la correcta prestación de servicio a los usuarios será necesario la compra de nuevo equipamiento:

- 25 bicicletas para la sala de Ciclo indoor

A modo de orientación, se exponen algunas características:

- Consola LCD retroiluminada para controlar los vatios, frecuencia cardíaca, revoluciones por minuto, nivel de resistencia, distancia recorrida, calorías gastadas
- Ajuste posición sillín vertical y horizontal
- Sillín con diseño ergonómico
- Manillar multiposición
- Ajustes del manillar vertical y horizontal
- Parada de emergencia
- Sistema de resistencia: magnética
- Portabotellas

- Nuevo equipamiento para la Sala Fitness y otros materiales para las salas de actividades dirigidas y coreografiadas.

- Jaula para entrenamientos de tipo “CrossFit” y funcional.
- Equipamiento de cardio, con cintas de correr, elípticas, bicicletas reclinadas y bicicletas verticales.
- Equipamiento de fuerza, con máquinas de palanca, bancos, peso libre, mancuernas, discos.

- **Software de gestión específico** para la reservas y alquiler de las pistas de pádel y que permita entre otras cosas:

- Reducir la carga administrativa.
- Incrementar la ocupación de las pistas.
- Incorpore herramientas de comunicación con los usuarios.
- Que permita la reserva y el pago de la pista.



- **Software de entrenamiento** que se adapte a las necesidades del cliente, que sea accesible a través de APP o de ordenador en la sala de fitness, que proporcione feedback y que contribuya al cumplimiento de los objetivos y la fidelización de los clientes.
- **Renovación de la superficie de las pistas de pádel**, cumpliendo con la UNE 147301:2018 “Superficies deportivas de hierba artificial para la práctica del pádel” a medida que sea necesaria. La vida media de la hierba artificial viene a ser entre 5 y 8 años en función de la tipología del césped, del uso y de la limpieza y mantenimiento.  
En el inicio de esta nueva concesión, será necesaria la renovación del césped artificial de 2 pistas de pádel.  
El coste estimado de la sustitución del césped artificial varía en función de la calidad del modelo (altura, densidad puntadas/m2), siendo la media de los presupuestos consultados 5.000€ por pista, instalación y retirada del césped actual incluida, por lo que la inversión inicial en esta área ascendería al menos a **10.000€+IVA**.
- **Reconversión de 2 pistas de pádel de muro en zona workout**. En los últimos años se ha incrementado de forma notoria la demanda de actividades de entrenamiento funcional y de fuerza en exteriores (workout), por lo que consideramos que puede ser muy beneficioso para la concesión la reconversión de 2 pistas de pádel de muro por una zona de trabajo outdoor, donde poder desarrollar entrenamientos funcionales y de fuerza, tipo “HIT” o “Cross Fit”. El coste de reconversión sería de **53.000€ +IVA** e incluye el suelo y material para la práctica de la actividad.
- **Reconversión de la pista central por 2 pistas de cristal**. Actualmente, la pista central está rodeada de un terreno que no está siendo utilizado. Con la finalidad de optimizar la explotación del servicio, recomendamos el cambio de la pista central por 2 pistas de pádel de cristal. El coste de la reconversión sería de **40.000€ +IVA**.
- **Barrera de parking**. El parking actualmente carece de barrera para limitar el acceso indiscriminado al mismo. El coste de la barrera es de **1.619€+IVA**.
- **Servicio de videovigilancia para el centro y las pistas de pádel**. El coste del software sería de **4.000€+IVA** y una cuota mensual de **150€/mes+IVA**.
- **Iluminación pistas de pádel**. Las lámparas actuales son halógenos, con un consumo de energía un 50-60% más elevado que los proyectores LED, por lo que recomendamos su sustitución, algo que contribuirá a la sostenibilidad de la instalación.

Según las normas **NIDE** la **iluminación de una pista de padel** será uniforme y de manera que no dificulte la visión de los jugadores, del equipo arbitral ni de los espectadores. Cumplirá la norma UNE-EN 12193 “Iluminación de instalaciones deportivas” y contará con los siguientes niveles:

<b>PARA EXTERIOR</b> NIVELES MÍNIMOS DE ILUMINACIÓN	<b>luminancia horizontal</b> E med (lux)	<b>Uniformidad</b> E min/E med
Competiciones internacionales y nacionales	500	0,7
Competiciones regionales, entrenamiento alto nivel	300	0,7
Competiciones locales, entrenamiento, uso escolar y recreativo	200	0,5

Según las normas NIDE, en **pistas al aire libre** se dispondrán los proyectores exteriormente a la pista, a **una altura mínima desde el suelo de 6 metros** aproximadamente.

Algunas de las ventajas de la iluminación con LED:

1. **Encendido instantáneo**, así se puede aprovechar al máximo el tiempo del jugador en la pista, al contrario de los tradicionales focos de halogenuro que tardan en alcanzar su máxima luminosidad.
2. **Baja emisión de calor**, muy recomendable en pistas de padel indoor por su reducido tamaño.
3. **Ahorro energético**, los proyectores LED ahorran un 60% de energía con respecto a los tradicionales focos de halogenuro.

Con la finalidad de que los usuarios puedan jugar con buenas condiciones de iluminación, al inicio de esta nueva concesión, el nº de proyectores led a instalar por pista sería de 8, siendo un total de 104 proyectores y con un coste aproximado 20.800€

- Revisión y reposición de las instalaciones técnicas: actualmente las instalaciones técnicas se encuentran en buen estado, pero debemos tener en cuenta las necesidades de reposición hasta la finalización de la concesión.
- Equipos informáticos.
- Programa de control de accesos y gestión: tornos de acceso, barrera del aparcamiento, etc...
- Televisiones y equipos de música.

- Instalaciones de climatización y aire acondicionado.
- Calderas.
- Analizar la opción de incorporar más placas solares (actualmente 8) y/o fotovoltaica.

Para conocer con más detalle el estado de las instalaciones técnicas, la empresa Ingemantec, a instancias del servicio de deportes del Ayto. de Antequera, giró una visita a las instalaciones de la Quinta de Antequera en fecha 22-09-23.

Según el informe de adecuación y puesta en marcha de las instalaciones las necesidades son las siguientes:

• 1 Caldera 80 KW para producción de ACS	9.422,73€
• 1 Producción ACS. Sustitución completa de la sala de producción ACS	18.817,53€
• 1 aislamiento tuberías ACS	2.200€
• 1 revisión instalación energía solar térmica	1.250€
• Suministro y montaje unidad exterior Mitsubishi heavy FDC560KXE6	2.371€
• Aislamiento tuberías circuitos frigoríficos	1.250€
• Revisión general instalación de climatización existente	1.750€
• Revisión general instalación ventilación existente	1.250€
• Revisión sistema detección de monóxido	1.375€
• Revisión general de instalación PCI	1.562€
• Revisión instalación de detección de incendios (centralita, detectores)	1.687,50€
• Revisión instalación fontanería	1.750€
• Revisión instalación de detección de incendios (centralita, detectores)	1687,50€
• Revisión instalación fontanería	1.750€
• Revisión general instalaciones. Sustitución y/o reparación de maquinaria/sistema no contemplado en capítulos anteriores que se detecte una vez realizada la puesta en marcha de las instalaciones y que no pueda ser detectada con anterioridad. Puesta a punto del parking. Partida a justificar	12.500€
<b>- Coste total instalaciones técnicas revisadas</b>	<b>78.526,69€</b>

En el cuadro adjunto se recoge un resumen con la información de las necesidades de inversión/renovación del proyecto:

Inversión	Ejercicio	Importe	Inversión directa	Arrendamiento financiero	Observaciones
Renovación pavimento de 2 pistas de pádel	0	10.000	10.000		Previo a la apertura
Reconversión pista central en 2 pistas de pádel	0	40.000	40.000		Previo a la apertura
Barrera de control para acceso al parking	0	1.619	1.619		Previo a la apertura
Software de video vigilancia y acceso a pistas de pádel	0	5.800	5.800	34.200	Previo a la apertura y cuotas 20 años
Reconversión 2 pistas de pádel (muro) en zona workout	0	53.000	53.000		Previo a la apertura
Iluminación pistas de pádel	0	20.800	20.800		Previo a la apertura
Equipos informáticos y control de accesos	0	30.000	30.000		Previo a la apertura
Software gestión de pádel	1	1.440		28.800	Arrendamiento. 20 años
Software entrenamiento	1	3.238		45.372	Arrendamiento. 20 años
Caldera 80 KW para producción de ACS	1	9.423	9.423		Previo a la apertura
Producción ACS. (Sustitución completa)	1	18.818	18.818		Previo a la apertura
Aislamiento tuberías ACS	1	2.200	2.200		Previo a la apertura
Revisión instalación energía solar térmica	1	1.250	1.250		Previo a la apertura
Suministro y montaje unidad exterior Mitsubishi	1	23.711	23.711		Previo a la apertura
Aislamiento tuberías circuitos frigoríficos	1	1.250	1.250		Previo a la apertura
Revisión general instalación de climatización	1	1.750	1.750		Previo a la apertura
Revisión general instalación ventilación	1	1.250	1.250		Previo a la apertura
Revisión sistema detección de gases para aparcamiento	1	1.375	1.375		Previo a la apertura
Revisión general de instalación PCI	1	1.563	1.563		Previo a la apertura
Revisión instalación de detección: centralita, detectores...	1	1.688	1.688		Previo a la apertura
Revisión instalación fontanería	1	1.750	1.750		Previo a la apertura
Revisión general instalaciones	1	12.500	12.500		Previo a la apertura
Eficiencia energética	1	60.000	60.000		
Renovación pistas de pádel	1/ 7/ 14	214.000	214.000		Según necesidades
Equipamiento Sala Fitness	1/ 6/ 11/ 16	178.423		713.693	Renting. 4 veces durante la vida del contrato
Bicicletas de ciclo indoor	1/ 6/ 11/ 16	37.394		149.576	Renting. 4 veces durante la vida del contrato
Estructura entrenam. funcional outdoor	1/ 6/ 11/ 16	10.000		40.000	Renting. 4 veces durante la vida del contrato
Renovación iluminación	10	99.200	99.200		Arrendamiento. 20 años
<b>Inversión total</b>			<b>612.946</b>	<b>1.011.641</b>	



---

### 3.3. Fundamentos para la generación de ingresos

A continuación, definiremos los diferentes conceptos de ingresos por cada una de las Áreas de gestión de este Complejo Deportivo.

- Ingresos asociados al Área de Fitness
  - Ingresos por abonos.
  - Actividades infantiles.
  - Entradas puntuales, modalidad de pago por uso.
  - Entrenamientos personales.
  - Campamentos infantiles.
- Ingresos asociados al Área de Pádel
  - Alquiler de pistas (pádel y pista polideportiva).
  - Escuela de pádel.
  - Clases particulares.
- Bar-cafetería: incluirá todos los ingresos del Centro asociados al Área de restauración: bar-cafetería y máquinas de venta automática (vending).

Dado que una de las actividades principales del Complejo es el pádel y se trata de un deporte que se caracteriza fundamentalmente por ese componente de socialización.

Según el “Global Pádel Report” elaborado por Deloitte y Playtomic, indica que al menos un 57% de los jugadores toman alguna consumición al finalizar cada encuentro.

- Otros ingresos: Cesión de espacios publicitarios, celebración de eventos, torneos, etc... y venta de artículos en caso de que se disponga un espacio habilitado como tienda.

#### 3.3.1 Política de precios

En este apartado vamos a analizar la política de precios que se aplicará para este proyecto. La referencia fundamental, sería la Ordenanza fiscal reguladora de los precios públicos sobre actividades e instalaciones deportivas municipales del Excmo. Ayuntamiento de Antequera.

La última referencia que tenemos de La Quinta de Antequera, son las tarifas del anterior concesionario:

- Matrícula: 25 eur en gastos de formalización de la inscripción y tarjeta de acceso.
- Abono mensual: 26,62 eur.

Los últimos indicadores de evolución de los ingresos y usuarios que se han publicado de La Quinta de Antequera, son:

Indicador	2018	2019	2020	2021
Importe neto de la cifra de negocios	361.374	392.363	240.464	
Nº medio de abonados	991	900	589	739
Ticket medio abono	25,71	25,61	24,69	23,21

Los precios públicos actuales en las instalaciones del Ayuntamiento de Antequera en instalaciones deportivas similares, según la ordenanza reguladora, son:

Actividad	Precio público	con luz
Abono deporte	28 €	
Abono deporte mañana	23 €	
Pulsera o tarjeta de acceso	2 €	
Entrada puntual	4 €	
Alquiler sala	20 €	
Campamento infantil (madrugador). Quincena	72 €	
Campamento infantil. Quincena	60 €	
Pista de pádel (hora)	10 €	12 €
Escuela de pádel (2 días/semana)	24 €	
Pista polideportiva (hora)	13 €	15 €

El escenario actual de incertidumbre que estamos viviendo, con una inflación elevada, subida de tipos de interés, incremento general de precios, especialmente los costes de energía (gas y electricidad) que se han multiplicado por 3 en el último año y subida de salarios, condicionaría la viabilidad de este proyecto si se aplicaran los precios definidos hasta el momento.

Por lo tanto, para **garantizar la viabilidad y correcta prestación del servicio, es necesaria una actualización de tarifas**, tomando como base las contenidas en la Ordenanza Municipal, en la que se han tenido en consideración los factores antes mencionados y los precios de las instalaciones en la zona de influencia de La Quinta de Antequera.

Actividad	Propuesta La Quinta público	Precio con luz
Matrícula	25 €	
Abono deporte	39,50 €	
Pulsera o tarjeta de acceso	5 €	
Entrada puntual	9 €	
Alquiler sala	30 €	
Campamento infantil (madrugador). Quincena	86,4 €	
Campamento infantil. Quincena	72 €	
Pista de pádel descubierta (hora)	10 €	16 €
Pista de pádel (cubierta)	14 €	20 €
Pista polideportiva (hora)	14 €	20 €
Escuela de pádel (2 h/semana)	48 €	
Clase particular pádel	30 €	
Entrenamiento personal (1 hora)	35 €	
Pista de pádel descubierta (hora) - <b>Socios</b>	8 €	14 €
Pista de pádel (cubierta) - <b>Socios</b>	12 €	18 €
Clase particular pádel - <b>Socios</b>	25 €	

A continuación, desarrollaremos las bonificaciones de la ordenanza fiscal reguladora de los precios de instalaciones y actividades deportivas del Excmo. Ayuntamiento de Antequera. Su aplicación podría considerarse como un factor diferencial entre las diferentes empresas que se presenten a este concurso.



### 3.3.2 Bonificaciones

Atendiendo al artículo 9 de la ordenanza fiscal reguladora de los precios de instalaciones y actividades deportivas, con el fin de favorecer el acceso a la práctica de la actividad física como hábito de vida saludable a los ciudadanos que tienen mermada su capacidad económica y viendo que se dan razones de interés social, se establece el siguiente régimen de bonificaciones:

- Descuento del 10% en las actividades a los titulares del carnet joven.
- Descuento del 25% en las actividades a Familias Numerosas de Categoría General.
- Descuento del 40% en las actividades a Familiar Numerosas de Categoría Especial.
- Descuento del 50% en las actividades que no sean propias de su colectivo, a los usuarios que acrediten un grado de discapacidad superior al 33 %.
- Descuento del 60% en las actividades a los mayores de 65 años, jubilados y pensionistas.
- Descuento del 50 % a las unidades familiares que sus ingresos se encuentren por debajo del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) en vigor.

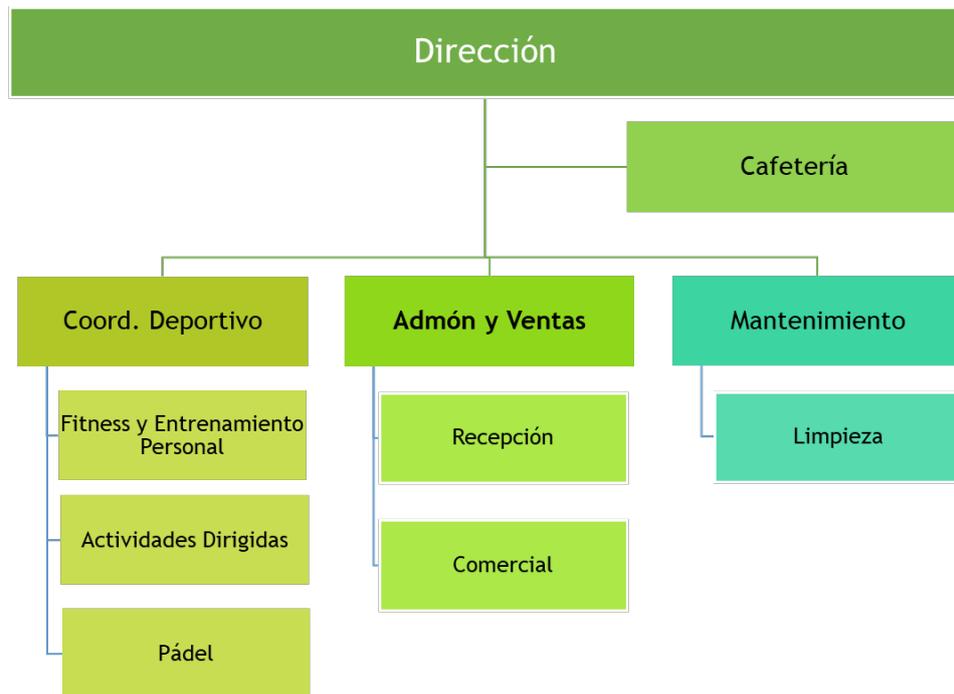
Estas bonificaciones se efectuarán en los términos establecidos en el Reglamento de Uso de las Instalaciones Deportivas Municipales.

Por último, se contempla que el Excmo. Ayuntamiento de Antequera se reserve el derecho de la utilización en determinadas horas a la semana de algunos espacios del Complejo como prestaciones en especie. Pendiente que el Área de Deporte establezca el horario de utilización de la Pista Polideportiva y el número máximo de horas por temporada de una pista de pádel cubierta.

En el caso que se celebre algún Campeonato por interés social, cultural o deportivo, etc... el concesionario negociará directamente la compensación económica por el alquiler de las pistas.

### 3.4. Recursos Humanos.

Para disponer de un servicio adecuado, según las exigencias actuales del sector y la oferta de cualquier operador en un Centro con estas características, tendrá al menos la siguiente estructura:



Este organigrama nos servirá para calcular los costes de personal reales que implicaría llevar a cabo este proyecto, con unos estándares de calidad y servicio adecuados para el Ayuntamiento de Antequera.

Adicionalmente, hay otra serie de gastos como la asesoría laboral y jurídica, un servicio necesario, pero que no se encuentra dentro de la organización ni de la plantilla de trabajadores.

Tras la reciente Reforma Laboral, los **tipos de contrato de trabajo** en España han sido objeto de importantes modificaciones. El Real Decreto-ley 32/2021 de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la **reforma laboral**, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo establece cambios que afectan directamente a la contratación laboral.

En nuestro caso, todo el personal tendrá un **contrato según la legislación vigente** que se concierta sin establecer límites de tiempo en la prestación de los servicios, en cuanto a la duración del contrato. El contrato de trabajo indefinido podrá celebrarse a jornada completa, parcial o para la prestación de servicios fijos discontinuos, que podrá celebrarse para la realización de trabajos de naturaleza estacional o vinculados a actividades productivas de temporada, o para el desarrollo de aquellos que no tengan

dicha naturaleza pero que, siendo de prestación intermitente, tengan periodos de ejecución ciertos, determinados o indeterminados que, siendo previsibles, formen parte de la actividad ordinaria de la empresa.

Los contratos indefinidos pueden en algunos casos ser beneficiarios de Incentivos a la contratación, cuando se cumplan los requisitos que en cada caso se exijan por la Normativa de aplicación, dependiendo de las características de la empresa, del trabajador y, en su caso, de la jornada.

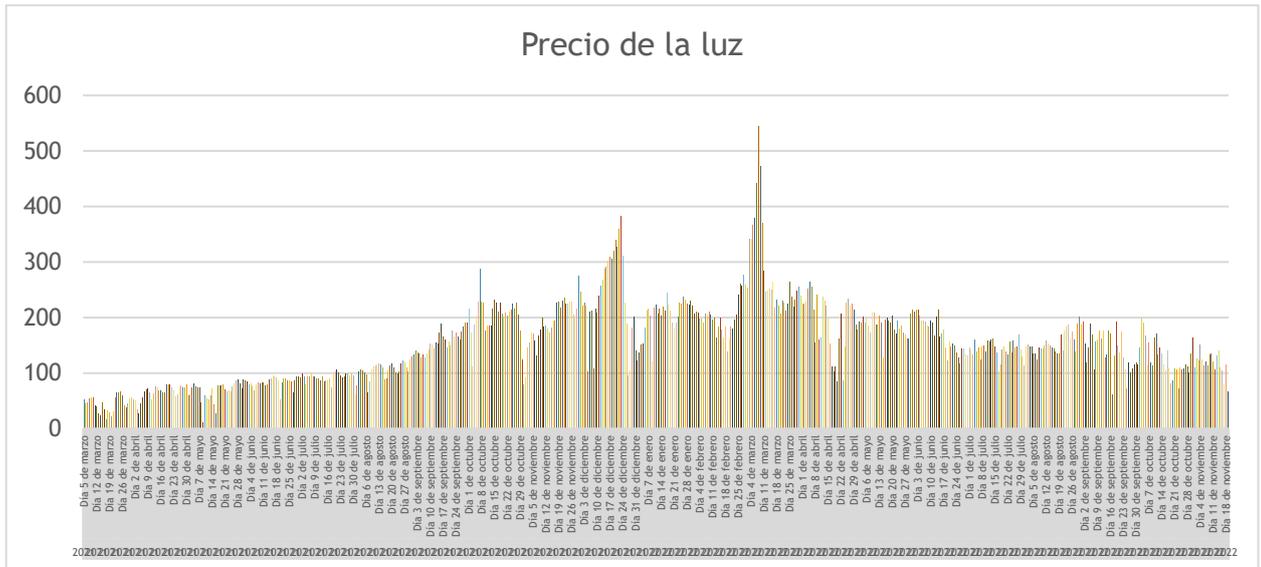
Los trabajadores estarán adscritos al Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios vigente en cada momento, excepto el personal de cafetería que estará adscrito al Convenio colectivo del sector hostelería para la provincia de Málaga que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2025, con los salarios y el número de horas por semana, según la tabla que se adjunta:

Área funcional	Puesto	Jornada semanal	Grupo profesional	Salario bruto año	SS a cargo empresa	Total por puesto
Dirección	Director/a Centro	40 h	1	20.000,00	7.000,00	27.000,00
	Coord. Fitness y Entrenador Personal	40 h	2	17.500,00	6.125,00	23.625,00
Administración y Comercial	Recepcionista 1	40 h	4	15.400,00	5.390,00	20.790,00
	Recepcionista 2	40 h	4	15.400,00	5.390,00	20.790,00
	Recepcionista 3	20 h	4	7.700,00	2.695,00	10.395,00
	Coord. Admón y Comercial	40 h	3	17.500,00	6.125,00	23.625,00
Mantenimiento	Coord. Mantenimiento	40 h	3	17.500,00	6.125,00	23.625,00
	Operario Mantenimiento	40 h	4	15.400,00	5.390,00	20.790,00
Departamento Técnico (AA DD, Fitness y EP)	Monitora Multidisciplinar 1	30 h	3	11.550,00	4.042,50	15.592,50
	Monitora Multidisciplinar 2	30 h	3	11.550,00	4.042,50	15.592,50
	Monitora Multidisciplinar 3	30 h	3	11.550,00	4.042,50	15.592,50
	Monitora Multidisciplinar 4	30 h	3	11.550,00	4.042,50	15.592,50
	Monitor Multidisciplinar 1	30 h	3	11.550,00	4.042,50	15.592,50
	Monitor 2 y Entrenador Personal	30 h	3	11.550,00	4.042,50	15.592,50
Pádel	Encargado y Monitor de pádel	40 h	3	17.500,00	6.125,00	23.625,00
	Monitor de pádel 1	20 h	4	7.700,00	2.695,00	10.395,00
	Monitor de pádel 2	20 h	4	7.700,00	2.695,00	10.395,00
Limpieza	Limpieza 1	40 h	5	15.400,00	5.390,00	20.790,00
	Limpieza 2	40 h	5	15.400,00	5.390,00	20.790,00
	Limpieza 3	20 h	5	7.700,00	2.695,00	10.395,00
Cafetería	Camarero/ Cocinero	40 h		16.734,48	5.857,07	22.591,55
	Camarero 2	25 h		10.459,05	3.660,67	14.119,72
	Camarero 3	25 h		10.459,05	3.660,67	14.119,72
				<b>304.752,58</b>	<b>106.663,40</b>	<b>411.415,98</b>

En la retribución del convenio de hostelería (\*), está incluido el importe correspondiente a la bolsa de vacaciones tal y como especifica dicho convenio. El incremento salarial para los trabajadores adscritos a este convenio será del 2,5% anual hasta 2025 (2% + 0,5% máximo, siempre que el IPC anual sea superior al 0,5%).

### 3.5. Suministros

Tradicionalmente, el coste de la energía ha pasado de ser el 3º o 4º más relevante en un centro deportivo a ser el 2º y para poner un ejemplo, en el 2021 el precio del MWh ha pasado de 60€ a más 500€ en el mes de marzo de 2022. El precio estimado para el 2023 según los expertos será de 150€/MWh, aunque ese precio depende de medidas políticas sobre mantener o no el “tope al precio de la energía”.



Fuente: OMIE [www.epdata.es](http://www.epdata.es)

En cualquiera de los casos, tal y como se puede apreciar en el gráfico de mantenerse en el tiempo esta situación, comprometerá seriamente la viabilidad de cualquier proyecto. En nuestro caso, los consumos derivados de las calderas, la climatización de los espacios y la iluminación de las pistas de pádel multiplicarán por más de 3 los costes que se han soportado hasta la fecha.

Las alternativas para reducir los consumos y que pueden depender de la empresa concesionaria son:

- Instalación de placas solares y/o fotovoltaicas en la cubierta de la instalación.
- Sustitución de las lámparas actuales de halógenos por iluminación LED (se estima que esta actuación reduciría los consumos entre un 50-60%)

## 4. Plan económico financiero

### 4.1 Consideraciones previas

Las previsiones económicas que se indican en el presente informe están condicionadas por un modelo de gestión que garantice el correcto funcionamiento y la gestión del servicio planificado, atendiendo las necesidades y expectativas de los usuarios de la instalación.

En cualquier caso, el objeto de este análisis pretende estudiar la viabilidad del proyecto de acuerdo a un modelo estándar, pero incorporando algunas recomendaciones de gestión y adaptación a las circunstancias cambiantes. En ese sentido, tenemos que considerar el escenario actual de incertidumbre: elevada inflación, subida generalizada de precios, desorbitados costes en suministros y continuadas subidas del SMI que inciden especialmente en nuestro sector, que afectarán de forma decisiva a la ejecución de este proyecto.

Para ello tomaremos como referencia las partidas de ingresos y gastos y estudiaremos la viabilidad económica del proyecto en función de una estimación de la demanda y su posible evolución, con las inversiones y reposiciones previstas en el apartado 3.2.

### 4.2 Cuenta de pérdidas y ganancias

Según establece el Plan General de Contabilidad, la cuenta de pérdidas y ganancias recoge el resultado del ejercicio en base a los ingresos y gastos realizados durante el mismo.

En este proyecto, plantearemos una estimación de 5 ejercicios siendo el año de inicio “año 1) y una proyección general para los 20 años de duración del contrato. Las fuentes de ingresos son: los abonos y otros servicios del espacio Fitness: entradas puntuales, entrenamientos personales, la posible realización de escuelas infantiles, campus de verano y otros que pudieran surgir. Alquiler de las pistas y la escuela de pádel, los servicios del bar-restaurante y la cesión de espacios publicitarios y una tienda de artículos relacionados con las actividades del Centro.

La estimación de ingresos, se ha calculado en función de la evolución de la población de la comarca de Antequera y el porcentaje de personas que practican deporte. Como ya hemos indicado, en la zona de influencia de la Quinta hay una población de +-70.000 habitantes, siendo la media del índice de penetración en centros de fitness del 13%, lo que arroja una demanda potencial de 9.100 personas para centros de similares características. A partir de ahí, se ha calculado un incremento de usuarios a medida que

---

se promocionen las nuevas actividades e instalaciones del Centro y se optimice el funcionamiento de su gestión.

La partida de gastos más significativa, junto con la de suministros, corresponde a los gastos de personal. Todos ellos estarán sujetos al Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios, excepto el personal de restauración sujeto al convenio de hostelería de la provincia de Málaga, cuya renovación de 2021 ha prorrogado su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025. Sin embargo, dado que todavía no disponemos de la información de cómo evolucionarán los salarios en el Convenio estatal de instalaciones deportivas, está en negociación el V Convenio sectorial y que en el caso del convenio de hostelería de Málaga se ha firmado el acuerdo con un incremento del 2,5% anual hasta 2025 (2% + 0,5% máximo, siempre que el IPC anual sea superior al 0,5%), lo aplicaremos también para el resto de trabajadores.

Sin embargo, dada la **incertidumbre actual**: la invasión de Ucrania, el incremento de los precios de los suministros y la evolución de la inflación y los tipos de interés, es **probable que se deban revisar** y volver a calcular todas las partidas incluidas en este proyecto.

A continuación, (pag.54-56) se adjunta una tabla con la descripción de los principales conceptos para la correcta interpretación y comprensión de la cuenta de resultados.

La revalorización del resto de gastos se calculado considerando un 2,5% anual a partir del año 6 hasta la finalización del proyecto.



A. Operaciones continuadas	Anotaciones
Importe neto de la cifra de negocios	Sumatorio de todos los ingresos, descontado el IVA en vigor, del Complejo Deportivo La Quinta: <ul style="list-style-type: none"><li>• Área de Fitness.</li><li>• Pádel.</li><li>• Bar-restaurante.</li><li>• Otros ingresos (tienda y cesión de espacios publicitarios).</li></ul>
Área de Fitness	Ingresos por abonos, calculado a partir de un precio que permita la viabilidad del proyecto. Evolución del nº abonados durante los 5 primeros años: 800, 950, 1.200, 1,500 y 1.750 Entrenamientos personales. Entradas puntuales. Escuelas y campamentos infantiles.
Área de pádel	Alquiler de pistas: pistas de pádel y pista polideportiva. Escuela de pádel. Clases particulares.
Bar-cafetería	Recoge los ingresos generados por la venta de bebidas y comida del bar, así como de las máquinas automáticas de vending.  Pese a no disponer del histórico de las ventas desde la apertura del Complejo, hemos estimado las ventas en función de la evolución de los usuarios.
Otros ingresos	Cesión de espacios publicitarios, celebración de eventos y torneos.  Venta de artículos en caso de que se disponga un espacio habilitado como tienda
4) Aprovisionamientos	Compra de mercaderías, materias primas y otros consumos, además de los trabajos realizados por otras empresas para llevar a cabo la actividad de la piscina.
Bar-cafetería	Compra de mercaderías y materias primas necesarias para la preparación de las comidas y aperitivos que se ofrecen en la cafetería. Los productos, los hemos clasificado en 4 grupos: bebidas, café y artículos desechables de menaje, comida y helados.
Otros materiales	Compra de artículos de limpieza y otros aprovisionamientos.

<b>Trabajos realizados por otras empresas.</b>	Trabajos que, formando parte de los procesos necesarios para el funcionamiento del Complejo, son realizados por otras empresas, servicios informáticos, etc...
<b>5) Otros ingresos de explotación</b>	Otros ingresos, generados de manera más o menos regular que no constituyen la actividad principal del Complejo Deportivo.
<b>Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del período</b>	Subvenciones, donaciones o legados no reintegrables que se incorporan al ciclo normal de explotación del Complejo.
<b>6) Gastos de personal</b>	Retribuciones de todos los trabajadores, donde también se incluyen las prestaciones sociales que engloban toda clase de pensiones y el resto de gastos de naturaleza social.
<b>Sueldos y salarios</b>	<p>Personal laboral cualificado contratado</p> <p>Los salarios se han calculado conforme al SMI para 2022 de 1.000 eur/mes, al estar éste por encima del salario del convenio de instalaciones deportivas.</p> <p>En el caso del personal de restauración, están calculados conforme a su convenio.</p>
<b>Seguridad Social</b>	Cuotas de los organismos de la Seguridad Social por las diversas prestaciones del personal contratado, calculados con el 35% general, sobre los gastos de personal.
<b>7) Otros gastos de explotación</b>	Gastos ordinarios en los que hay que incurrir para el desarrollo de la actividad de la instalación.
<b>Arrendamientos y cánones</b>	<p>Alquiler por el derecho de uso o la concesión de la instalación para su explotación durante los años del contrato. En este proyecto, recomendamos un canon 0 o de un valor simbólico.</p> <p>Así mismo, en esta partida incluiremos el renting del equipamiento deportivo: fitness, bicicletas para ciclo indoor y estructura para entrenamiento funcional outdoor.</p> <p>Cuotas de Playtomic y del entrenador virtual (Trainingym).</p>
<b>Reparaciones y conservación</b>	Gastos necesarios para mantener los bienes de inmovilizado en buenas condiciones de uso: reparaciones, pintura, también incluirá los gastos de limpieza, etc...
<b>Servicios de profesionales independientes</b>	Honorarios por el asesoramiento laboral y fiscal necesarios para el funcionamiento del Complejo: gestión de nóminas, contabilidad e impuestos.



<b>Primas de seguros</b>	Cantidades satisfechas en concepto de primas de seguros: responsabilidad civil, accidente... excepto las que se refieren al personal y las de naturaleza financiera.
<b>Servicios bancarios y similares</b>	Cantidades satisfechas en concepto de servicios bancarios y similares: comisiones, devolución de recibos, etc... que no tengan la consideración de gastos financieros.
<b>Publicidad, propaganda y RR PP</b>	Importe de los gastos satisfechos en concepto de la publicidad contratada para dar a conocer las actividades del Centro: apertura, actividades a impartir, etc...
<b>Suministros</b>	Recoge los gastos de luz, agua, gas natural y otros materiales energéticos no almacenables.
<b>Otros servicios</b>	En esta cuenta se incluirán el resto de gastos necesarios para el funcionamiento del Complejo: material de oficina, comunicaciones, tributos y otro material fungible no incluidos en otras cuentas: SGAE-AGEDI, alarma, etc...
<b>8) Amortización del inmovilizado</b>	El porcentaje de amortización del activo no corriente (inmovilizado) mínimo que se necesita para la ejecución del proyecto, será proporcional al número de años del contrato. En este caso al tratarse de un proyecto a 20 años y para simplificar los cálculos hemos calculado las cuotas de amortización de forma homogénea a las necesidades de inversión durante la ejecución del contrato. Las inversiones se realizarán a medida que sean necesarias.
<b>A.3) Resultado antes de impuestos</b>	
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	Se aplica el tipo general ya que se considera una sociedad mercantil de responsabilidad limitada, por tanto, se considera un 25% sobre el resultado antes de intereses e impuestos.
<b>A.5) Resultado del período</b>	En este caso representa la diferencia entre los ingresos propios de la actividad de la empresa y todos los gastos necesarios para poder obtenerlo ya que no existen gastos ni ingresos de carácter financiero, una vez aplicado los impuestos e intereses.

## Cálculo de VAN y TIR.

Se han determinado el VAN y TIR de los flujos calculados. A efectos de armonización conceptual, el sentido de ambos análisis es:

- VAN: valor actual neto de los rendimientos futuros. Calculado como el valor presente de todos los beneficios/pérdidas estimados e inversiones acometidas y que permite comprender el potencial de generación de beneficios, descontado el efecto ocasionado por la pérdida de valor del dinero en el tiempo (IPC). Por tanto a mayor VAN mejor negocio.
- TIR: tasa interna de retorno o rentabilidad. Es el valor del índice de descuento que hace que el valor del VAN sea 0. Por consiguiente a mayor TIR mayor rentabilidad esperada del negocio. Suele compararse con el tipo del coste de oportunidad, optando por realizar la inversión cuando lo supera.

VAN TOTAL	1.485.422 €
TIR	3,66%

Si bien el VAN y el TIR obtenidos en el análisis no presentan magnitudes elevadas, estas podrán verse incrementadas por la explotación externa de las pistas polideportivas, permitiendo así mejorar la tanto la rentabilidad como el volumen de negocio.



## 5. Conclusiones

Teniendo en cuenta las condiciones en las que se celebraría el contrato de gestión de este proyecto y teniendo en cuenta las consideraciones previas podemos concluir que:

- El objetivo fundamental del complejo deportivo La Quinta es ofrecer diferentes servicios a los vecinos del municipio, como, por ejemplo, entrenamiento de fuerza en sala de fitness, ciclo indoor, actividades dirigidas, pádel y cafetería, para propiciar el fomento de deporte, el ocio y esparcimiento de los vecinos tanto de Antequera como de los núcleos cercanos, repercutiendo positivamente en todo el término municipal de Antequera y del resto de las localidades de la comarca.
- La situación económica, como hemos visto en las conclusiones del entorno, dada la situación actual, genera mucha incertidumbre. Pero parece que la comarca de Antequera, gracias a su estratégica ubicación y los proyectos que están en marcha, está permitiendo una recuperación post-Covid-19 más favorable. Especialmente para el gasto en consumo de bienes y servicios que no son de primera necesidad, por el mantenimiento de la renta disponible, superior a otras zonas de Andalucía y del resto de España.
- En cuanto a las tarifas y para garantizar la viabilidad y correcta prestación del servicio, es necesaria una actualización de las mismas, tomando como base las contenidas en la Ordenanza Municipal, en la que se han tenido en consideración los factores antes mencionados y los precios de las instalaciones en la zona de influencia de La Quinta de Antequera.
- Estudiar la conveniencia de ofrecer el servicio de Campus infantil de verano, como alternativa adicional para conseguir ingresos, dada la localización de la piscina y la posible demanda entre los trabajadores del Centro Logístico de Andalucía y los agricultores de la zona.
- El plazo inicial de la concesión podría ser de 20 años. Este período no se ha establecido de forma arbitraria, sino que depende del plazo de recuperación de las inversiones, construcción aparte, para su puesta en marcha.
- Asimismo, la estimación de ingresos constantes y de gastos crecientes se considera realista, dada la incertidumbre del entorno actual.

- La previsión de pérdidas en al menos los dos primeros ejercicios deben ser consideradas por el operador a efectos de Tesorería y con objeto de poder atender las obligaciones derivadas de la explotación hasta alcanzar el escenario de beneficio en la gestión de este contrato.
- Teniendo en cuenta los antecedentes en la gestión de este centro deportivo, con varios cambios en su titularidad, consideramos que esta instalación puede ser viable “per se” sin ningún tipo de ayuda o subvención de las distintas Administraciones Públicas, pero no alcanzaría para un canon de explotación por lo que consideramos que no se debería aplicar un canon.



## 6. ANEXOS



OPERACIONES CONTINUADAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	TOTAL
Área de Fitness	308.714 €	378.632 €	451.803 €	525.728 €	600.769 €	615.789 €	631.183 €	646.963 €	663.137 €	679.715 €	696.708 €	714.126 €	731.979 €	750.279 €	769.036 €	788.262 €	807.968 €	828.167 €	848.871 €	870.093 €	13.307.924 €
Área de pádel (alquileres y escuela)	104.346 €	114.781 €	126.259 €	138.885 €	152.773 €	156.592 €	160.507 €	164.520 €	168.633 €	172.849 €	177.170 €	181.599 €	186.139 €	190.793 €	195.562 €	200.451 €	205.463 €	210.599 €	215.864 €	221.261 €	3.445.044 €
Bar-cafetería	123.075 €	135.382 €	148.921 €	163.813 €	180.194 €	184.699 €	189.316 €	194.049 €	198.900 €	203.873 €	208.970 €	214.194 €	219.549 €	225.037 €	230.663 €	236.430 €	242.341 €	248.399 €	254.609 €	260.974 €	4.063.388 €
Otros ingresos (publicidad y tienda)	11.850 €	13.035 €	14.339 €	15.772 €	17.350 €	17.783 €	18.228 €	18.684 €	19.151 €	19.629 €	20.120 €	20.623 €	21.139 €	21.667 €	22.209 €	22.764 €	23.333 €	23.917 €	24.515 €	25.127 €	391.235 €
<b>1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>547.985 €</b>	<b>641.830 €</b>	<b>741.321 €</b>	<b>844.198 €</b>	<b>951.086 €</b>	<b>974.863 €</b>	<b>999.235 €</b>	<b>1.024.215 €</b>	<b>1.049.821 €</b>	<b>1.076.066 €</b>	<b>1.102.968 €</b>	<b>1.130.542 €</b>	<b>1.158.806 €</b>	<b>1.187.776 €</b>	<b>1.217.470 €</b>	<b>1.247.907 €</b>	<b>1.279.105 €</b>	<b>1.311.082 €</b>	<b>1.343.859 €</b>	<b>1.377.456 €</b>	<b>21.207.592 €</b>
Mercaderías para la cafetería	48.072 €	52.880 €	58.168 €	63.984 €	70.383 €	72.142 €	73.946 €	75.795 €	77.689 €	79.632 €	81.622 €	83.663 €	85.755 €	87.898 €	90.096 €	92.348 €	94.657 €	97.023 €	99.449 €	101.935 €	1.587.138 €
Otros materiales (productos de limpieza, etc...)	2.800 €	2.870 €	2.942 €	3.015 €	3.091 €	3.168 €	3.247 €	3.328 €	3.412 €	3.497 €	3.584 €	3.674 €	3.766 €	3.860 €	3.956 €	4.055 €	4.157 €	4.261 €	4.367 €	4.476 €	71.525 €
Trabajos realizados por otras empresas	4.500 €	4.613 €	4.728 €	4.846 €	4.967 €	5.091 €	5.219 €	5.349 €	5.483 €	5.620 €	5.760 €	5.904 €	6.052 €	6.203 €	6.358 €	6.517 €	6.680 €	6.847 €	7.018 €	7.194 €	114.951 €
<b>4. APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>55.372 €</b>	<b>60.362 €</b>	<b>65.837 €</b>	<b>71.846 €</b>	<b>78.441 €</b>	<b>80.402 €</b>	<b>82.412 €</b>	<b>84.472 €</b>	<b>86.584 €</b>	<b>88.748 €</b>	<b>90.967 €</b>	<b>93.241 €</b>	<b>95.572 €</b>	<b>97.962 €</b>	<b>100.411 €</b>	<b>102.921 €</b>	<b>105.494 €</b>	<b>108.131 €</b>	<b>110.835 €</b>	<b>113.605 €</b>	<b>1.773.614 €</b>
<b>5. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Sueldos y Salarios	304.753 €	312.371 €	320.181 €	328.185 €	336.390 €	344.800 €	353.420 €	362.255 €	371.311 €	380.594 €	390.109 €	399.862 €	409.858 €	420.105 €	430.607 €	441.373 €	452.407 €	463.717 €	475.310 €	487.193 €	7.784.800 €
Seguridad Social	106.663 €	109.330 €	112.063 €	114.865 €	117.736 €	120.680 €	123.697 €	126.789 €	129.959 €	133.208 €	136.538 €	139.952 €	143.450 €	147.037 €	150.713 €	154.480 €	158.342 €	162.301 €	166.359 €	170.517 €	2.724.680 €
<b>6. GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>411.416 €</b>	<b>421.701 €</b>	<b>432.244 €</b>	<b>443.050 €</b>	<b>454.126 €</b>	<b>465.479 €</b>	<b>477.116 €</b>	<b>489.044 €</b>	<b>501.270 €</b>	<b>513.802 €</b>	<b>526.647 €</b>	<b>539.813 €</b>	<b>553.309 €</b>	<b>567.141 €</b>	<b>581.320 €</b>	<b>595.853 €</b>	<b>610.749 €</b>	<b>626.018 €</b>	<b>641.669 €</b>	<b>657.710 €</b>	<b>10.509.480 €</b>
Arrendamientos y cánones	9.678 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	8.828 €	177.410 €
Reparaciones y conservación	9.469 €	9.706 €	9.948 €	10.197 €	10.452 €	10.713 €	10.981 €	11.256 €	11.537 €	11.825 €	12.121 €	12.424 €	12.735 €	13.053 €	13.379 €	13.714 €	14.057 €	14.408 €	14.768 €	15.138 €	241.882 €
Servicios de profesionales independientes	8.500 €	8.713 €	8.930 €	9.154 €	9.382 €	9.617 €	9.857 €	10.104 €	10.356 €	10.615 €	10.881 €	11.153 €	11.432 €	11.717 €	12.010 €	12.311 €	12.618 €	12.934 €	13.257 €	13.589 €	217.130 €
Primas de seguros	2.750 €	2.819 €	2.889 €	2.961 €	3.035 €	3.111 €	3.189 €	3.269 €	3.351 €	3.434 €	3.520 €	3.608 €	3.698 €	3.791 €	3.886 €	3.983 €	4.082 €	4.184 €	4.289 €	4.396 €	70.248 €
Servicios bancarios y similares	3.000 €	3.075 €	3.152 €	3.231 €	3.311 €	3.394 €	3.479 €	3.566 €	3.655 €	3.747 €	3.840 €	3.936 €	4.035 €	4.136 €	4.239 €	4.345 €	4.454 €	4.565 €	4.679 €	4.796 €	76.634 €
Publicidad, propaganda y RR PP	5.455 €	5.591 €	5.731 €	5.874 €	6.021 €	6.172 €	6.326 €	6.484 €	6.646 €	6.813 €	6.983 €	7.157 €	7.336 €	7.520 €	7.708 €	7.900 €	8.098 €	8.300 €	8.508 €	8.721 €	139.346 €
Suministros	130.350 €	133.609 €	136.949 €	140.373 €	143.882 €	147.479 €	151.166 €	154.945 €	158.819 €	162.789 €	166.859 €	171.030 €	175.306 €	179.689 €	184.181 €	188.786 €	193.505 €	198.343 €	203.301 €	208.384 €	3.329.746 €
Otros servicios (incluye SGAE, Alarma, Comunicac...)	25.000 €	25.625 €	26.266 €	26.922 €	27.595 €	28.285 €	28.992 €	29.717 €	30.460 €	31.222 €	32.002 €	32.802 €	33.622 €	34.463 €	35.324 €	36.207 €	37.113 €	38.040 €	38.991 €	39.966 €	638.616 €
<b>7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>194.202 €</b>	<b>197.965 €</b>	<b>202.694 €</b>	<b>207.540 €</b>	<b>212.508 €</b>	<b>217.600 €</b>	<b>222.819 €</b>	<b>228.169 €</b>	<b>233.653 €</b>	<b>239.273 €</b>	<b>245.034 €</b>	<b>250.939 €</b>	<b>256.992 €</b>	<b>263.196 €</b>	<b>269.556 €</b>	<b>276.074 €</b>	<b>282.755 €</b>	<b>289.603 €</b>	<b>296.622 €</b>	<b>303.817 €</b>	<b>4.891.012 €</b>
<b>8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>30.647 €</b>	<b>612.946 €</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-143.653 €</b>	<b>-68.846 €</b>	<b>9.899 €</b>	<b>91.115 €</b>	<b>175.364 €</b>	<b>180.735 €</b>	<b>186.240 €</b>	<b>191.883 €</b>	<b>197.667 €</b>	<b>203.595 €</b>	<b>209.672 €</b>	<b>215.901 €</b>	<b>222.285 €</b>	<b>228.829 €</b>	<b>235.537 €</b>	<b>242.412 €</b>	<b>249.459 €</b>	<b>256.683 €</b>	<b>264.087 €</b>	<b>271.676 €</b>	<b>13.930.019 €</b>
12. Ingresos financieros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
13. Gastos financieros	27.889 €	27.171 €	26.406 €	25.591 €	24.723 €	23.799 €	22.815 €	21.767 €	20.651 €	19.462 €	18.196 €	16.847 €	15.411 €	13.882 €	12.253 €	10.518 €	8.671 €	6.704 €	4.608 €	2.377 €	349.741 €
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-27.889 €</b>	<b>-27.171 €</b>	<b>-26.406 €</b>	<b>-25.591 €</b>	<b>-24.723 €</b>	<b>-23.799 €</b>	<b>-22.815 €</b>	<b>-21.767 €</b>	<b>-20.651 €</b>	<b>-19.462 €</b>	<b>-18.196 €</b>	<b>-16.847 €</b>	<b>-15.411 €</b>	<b>-13.882 €</b>	<b>-12.253 €</b>	<b>-10.518 €</b>	<b>-8.671 €</b>	<b>-6.704 €</b>	<b>-4.608 €</b>	<b>-2.377 €</b>	<b>-349.741 €</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1 + A2)</b>	<b>-115.764 €</b>	<b>-41.675 €</b>	<b>36.305 €</b>	<b>116.706 €</b>	<b>200.087 €</b>	<b>204.534 €</b>	<b>209.055 €</b>	<b>213.650 €</b>	<b>218.317 €</b>	<b>223.057 €</b>	<b>227.868 €</b>	<b>232.748 €</b>	<b>237.696 €</b>	<b>242.711 €</b>	<b>247.790 €</b>	<b>252.931 €</b>	<b>258.130 €</b>	<b>263.386 €</b>	<b>268.695 €</b>	<b>274.052 €</b>	<b>3.770.279 €</b>
17. Impuesto sobre beneficios	0 €	0 €	7.261 €	23.341 €	40.017 €	40.907 €	41.811 €	42.730 €	43.663 €	44.611 €	45.574 €	46.550 €	47.539 €	48.542 €	49.558 €	50.586 €	51.626 €	52.677 €	53.739 €	54.810 €	522.105 €
<b>A.5 RESULTADO DEL PERÍODO (A.3 + 17)</b>	<b>-115.764 €</b>	<b>-41.675 €</b>	<b>29.044 €</b>	<b>93.365 €</b>	<b>160.070 €</b>	<b>163.627 €</b>	<b>167.244 €</b>	<b>170.920 €</b>	<b>174.654 €</b>	<b>178.446 €</b>	<b>182.294 €</b>	<b>186.198 €</b>	<b>190.157 €</b>	<b>194.169 €</b>	<b>198.232 €</b>	<b>202.344 €</b>	<b>206.504 €</b>	<b>210.709 €</b>	<b>214.956 €</b>	<b>219.242 €</b>	<b>2.984.736 €</b>

Determinación VAN/TIR	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	TOTAL	
Amortización Inmovilizado	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	30.647 €	612.946 €
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1 + A2)	-115.764 €	-41.675 €	36.305 €	116.706 €	200.087 €	204.534 €	209.055 €	213.650 €	218.317 €	223.057 €	227.868 €	232.748 €	237.696 €	242.711 €	247.790 €	252.931 €	258.130 €	263.386 €	268.695 €	274.052 €	279.419 €	3.770.279 €
<b>CASH FLOW BRUTO</b>	<b>-85.116 €</b>	<b>-11.028 €</b>	<b>66.952 €</b>	<b>147.353 €</b>	<b>230.734 €</b>	<b>235.181 €</b>	<b>239.702 €</b>	<b>244.297 €</b>	<b>248.965 €</b>	<b>253.704 €</b>	<b>258.515 €</b>	<b>263.395 €</b>	<b>268.344 €</b>	<b>273.358 €</b>	<b>278.437 €</b>	<b>283.578 €</b>	<b>288.778 €</b>	<b>294.034 €</b>	<b>299.342 €</b>	<b>304.700 €</b>	<b>4.383.225 €</b>	
Amortización Inmovilizado	27.889 €	27.171 €	26.406 €	25.591 €	24.723 €	23.799 €	22.815 €	21.767 €	20.651 €	19.462 €	18.196 €	16.847 €	15.411 €	13.882 €	12.253 €	10.518 €	8.671 €	6.704 €	4.608 €	2.377 €	349.741 €	
A.5 RESULTADO DEL PERÍODO (A.3 + 17)	-115.764 €	-41.675 €	29.044 €	93.365 €	160.070 €	163.627 €	167.244 €	170.920 €	174.654 €	178.446 €	182.294 €	186.198 €	190.157 €	194.169 €	198.232 €	202.344 €	206.504 €	210.709 €	214.956 €	219.242 €	223.579 €	2.984.736 €
<b>CASH FLOW OPERATIVO</b>	<b>-87.875 €</b>	<b>-14.504 €</b>	<b>55.450 €</b>	<b>118.956 €</b>	<b>184.793 €</b>	<b>187.426 €</b>	<b>190.059 €</b>	<b>192.687 €</b>	<b>195.305 €</b>	<b>197.907 €</b>	<b>200.490 €</b>	<b>203.046 €</b>	<b>205.568 €</b>	<b>208.051 €</b>	<b>210.485 €</b>	<b>212.863 €</b>	<b>215.175 €</b>	<b>217.413 €</b>	<b>219.564 €</b>	<b>221.618 €</b>	<b>3.334.476 €</b>	
<b>VAN</b>	<b>-82.126 €</b>	<b>-12.669 €</b>	<b>45.263 €</b>	<b>90.751 €</b>	<b>131.755 €</b>	<b>124.890 €</b>	<b>118.359 €</b>	<b>112.145 €</b>	<b>106.233 €</b>	<b>100.606 €</b>	<b>95.251 €</b>	<b>90.155 €</b>	<b>85.304 €</b>	<b>80.686 €</b>	<b>76.289 €</b>	<b>72.104 €</b>	<b>68.119 €</b>	<b>64.325 €</b>	<b>60.711 €</b>	<b>57.270 €</b>	<b>1.485.422 €</b>	
<b>VAN ACUMULADO</b>	<b>-695.072 €</b>	<b>-707.740 €</b>	<b>-662.477 €</b>	<b>-571.726 €</b>	<b>-439.972 €</b>	<b>-315.082 €</b>	<b>-196.722 €</b>	<b>-84.577 €</b>	<b>21.656 €</b>	<b>122.262 €</b>	<b>217.513 €</b>	<b>307.668 €</b>	<b>392.971 €</b>	<b>473.657 €</b>	<b>549.947 €</b>	<b>622.051 €</b>	<b>690.170 €</b>	<b>754.494 €</b>	<b>815.205 €</b>	<b>872.476 €</b>	<b>2.166.701 €</b>	

<b>VAN TOTAL</b>	<b>1.485.422 €</b>
<b>TIR</b>	<b>3,66%</b>

10.772.686 €



Realizado por:

**Optimización Costes y Procesos**



[www.optimizacioncostes.es](http://www.optimizacioncostes.es)  
[info@optimizacioncostes.es](mailto:info@optimizacioncostes.es)  
917 400 298