

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINACIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE LA PISCINA MUNICIPAL DE CARTAOJAL



ÍNDICE DEL ESTUDIO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO
GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Objeto y Justificación del Estudio
- 1.2. Finalidad y Justificación del Servicio
- 1.3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

2. ANÁLISIS DEL ENTORNO Y PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA

- 2.1. Ubicación
- 2.2. Contexto socioeconómico
- 2.3. Variables demográficas
- 2.4. Práctica Deportiva, Evolución del mercado deportivo y de la utilización de las piscinas municipales
- 2.5. Competencia
- 2.6. Estimación de la demanda
- 2.7. Conclusiones del entorno

3. PROYECTO DE VIABILIDAD, RIESGOS OPERATIVOS Y DURACIÓN

- 3.1. Descripción del servicio y duración
- 3.2. Recursos Humanos
- 3.3. Política de precios

4. PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO

- 4.1 Consideraciones previas
- 4.2 Cuenta de pérdidas y ganancias

5. CONCLUSIONES

6. ANEXOS:

- 6.1 Activo no corriente.
- 6.2 Cuenta de Resultados.
- 6.3 Cálculo del VAN

1. INTRODUCCIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



1.1 Objeto y justificación del Estudio

Se realiza por parte del Área de Deportes del Excmo. Ayuntamiento de Antequera este estudio para analizar la viabilidad económica de la Piscina Municipal de Cartaojal pedanía de la ciudad de Antequera.

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 los mismos 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 247.2 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.

En consecuencia, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económica-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida. La contratación de la concesión de servicios para la explotación de la Piscina Municipal de Verano de Cartaojal se considera objeto de un análisis de viabilidad económico-financiera, por las siguientes razones

- Debido a la naturaleza de la prestación del servicio que deberá prestar la concesionaria, ya que apenas será necesaria la ejecución de obras de adaptación del edificio, al encontrarse totalmente habilitado para la prestación del servicio.
- Por la escasa inversión que deberá realizar el concesionario en la puesta en marcha del servicio.
- Por lo reducido de las distintas partidas de gastos que conllevará la adecuación para la puesta en marcha.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



- Por la innecesaria ejecución de obras en el inmueble que se ha dispuesto para el servicio.

1.2 Finalidad y Justificación del Servicio

La Piscina Municipal de Cartaojal, tiene como objetivo fundamental ofrecer el servicio recreativo de baño de piscina de verano a todos los vecinos y visitantes de la comarca de Antequera y localidades cercanas.

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 entidades externas: Explotación de la Piscina Municipal de Cartaojal

En este estudio, se analiza la cobertura del servicio para la gestión de la Piscina Municipal de Cartaojal, durante las próximas 4 temporadas, incluyendo la apertura de la piscina y los servicios complementarios en la instalación, quiosco-bar de venta de bebidas y comidas, así como el mantenimiento preventivo y correctivo de la misma.

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

1. Mitigar los efectos del calor, refrescarse, tomar el sol y descansar en las zonas de sombra, así como la práctica de la natación recreativa como actividad física de menor impacto, para reforzar los hábitos de vida saludable.
2. Ofrecer una alternativa lúdica, recreativa y de ocio a los usuarios en los meses de más calor del año actuando como refugio climático.
3. Fomentar la socialización con el resto de los usuarios, vecinos y amigos mediante actividades en el medio acuático.
- 4.

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



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 poner más bienes o recursos humanos en la prestación del servicio ya que en la actualidad carece de ellos.
- El riesgo operacional será asumido por la empresa 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 presente estudio pretende analizar la viabilidad del proyecto para la Piscina Municipal de Cartaojal pedanía perteneciente al municipio de Antequera, por lo que no tiene municipio propio. Tiene una población aproximada de unos 1.200 habitantes, siendo la agricultura el sector principal de actividad. Se sitúa al borde de la vega de Antequera en una zona de montes en el centro de Andalucía.

Sus tierras, cruzadas por dos arroyos, están sembradas de olivos y cereales, predominando el primer cultivo, así como por un gran centro de transporte de mercancías por carretera. Cartaojal tiene un clima mediterráneo, aunque algo continentalizado por el efecto de la Sierra del Torcal que lo separa de la zona de influencia marina. 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 de asociaciones con las que cuenta. Cuenta también con el edificio municipal de usos múltiples, pista deportiva cubierta, piscina, pista de pádel, guardería y telecentro.

Los principales accesos son por carretera mediante la Autovía A-343, A-92 y A-45 que une a Antequera con varios municipios. Por un lado, Molina y Fuente de Piedra, y por el otro lado Archidona, Villanueva del Trabuco, Villanueva del Rosario y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



Villanueva del Cauche. Los aeropuertos más cercanos son los de Málaga, Sevilla y Jerez de la Frontera. Mientras que los principales puertos de alrededor son Algeciras y Málaga.

Los núcleos de población más próximos, la distancia y el tiempo medio a Cartaojal, son:

- Alameda, a 19,7 kms. 21 minutos.
- Benamejía, a 22,8 kms. 21 minutos.
- Cuevas Bajas, a 20,5 kms. y 20 minutos.
- Mollina, a 21,2 kms. y 19 minutos.
- Humilladero, a 23,3 kms. 21 minutos.
- Archidona, a 17,4 kms. y 18 minutos.
- Villanueva de Algaidas, a 14,4 kms. y 15 minutos.
- Antequera, a 13,1 kms. y 15 minutos.

Enlace ubicación piscina Cartaojal (fuente google maps):

<https://maps.app.goo.gl/BzX3y2Hwismd4YXc9>

2.2 Contexto socioeconómico

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

Atendiendo al informe sobre la situación económica española 2024 elaborado por el Ministerio de Economía se puede establecer la siguiente evolución reciente:

La economía española cerró 2023 con un crecimiento del 2,5%, apoyado tanto en la demanda interna como en la externa. El PIB real de España creció en 2023 un 2,5%. El crecimiento se apoyó tanto en la demanda interna, que contribuyó 1,7 puntos, como en la demanda externa (0,8 puntos).

En los últimos trimestres el crecimiento de la economía española ha venido apoyándose en el crecimiento de la productividad por hora, así como de la población activa. Igualmente, el empleo se sitúa en máximos históricos y se mantiene el dinamismo en el primer semestre de 2024. Por el lado de la demanda el PIB mantiene a comienzos de 2024 un buen ritmo de crecimiento.

Las hipótesis subyacentes a las proyecciones del escenario macroeconómico prevén una progresiva mejora del crecimiento de la zona euro a lo largo de 2024 así como



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



de las perspectivas de crecimiento mundial. Se prevé una recuperación de los mercados españoles de exportación en el periodo entre 2024 y 2027.

En los últimos meses se ha moderado la inflación en la zona euro. En este contexto, el BCE ha rebajado los tipos de interés de referencia en 2,5 puntos básicos en junio de 2024. Esperando un nuevo ciclo de la política monetaria con más reducciones del tipo de interés a corto plazo en el horizonte de proyección.

Con estas hipótesis se prevé un escenario macroeconómico 2024-2027 con un elevado dinamismo, alcanzando España un ritmo de avance del PIB del 2,4% y el 2,2% respectivamente, apoyado por el crecimiento de la población activa y la productividad. Tanto en el corto como en el medio plazo, la economía española estará impulsada por el sólido crecimiento de la población activa, acompañado por la positiva evolución de los niveles de productividad por hora trabajada, consolidándose así un patrón de crecimiento equilibrado, según indica el informe del ministerio de economía. Siendo la inversión y el consumo privado los principales motores de demanda entre 2024 y 2027. Igualmente se prevé en este informe económico que el consumo privado mantendrá un crecimiento robusto impulsado por el crecimiento de la población activa y el empleo y por las mejoras de la productividad que se traducirán en ganancias de poder adquisitivo de los salarios.

Las reformas previstas en el ámbito laboral contribuirán, según el estudio ministerio de economía, a un descenso de la tasa de desempleo y un aumento del poder adquisitivo de los asalariados permiten, llegando a una reducción de la tasa de paro hasta cifras inferiores al 9 por ciento en el horizonte de previsión.

Con respecto a los precios se indica que continuarán su “*senda de convergencia hacia el objetivo del Banco Central Europeo*”. Las continuas subidas y bajadas sobre los precios energéticos como consecuencia de la invasión de Ucrania se han ido superado sin mayores efectos significativos. Entre 2024 y 2027, el deflactor del PIB y del consumo privado mantendrán un comportamiento similar y continuarán la senda descendiente hacia el 2 por ciento lo que, unido a las perspectivas de evolución de la remuneración por asalariado, se materializará en ganancias de poder adquisitivo de los hogares. Según indica el ministerio de economía.

Los posibles riesgos asociados al escenario macroeconómico pueden venir derivados de la compleja situación geopolítica actual que podría alterar indicadores tales como la senda bajista de los tipos de interés, incremento de aranceles o provocar perturbaciones en los mercados de materias primas y en las cadenas de valor globales. Esto puede dar lugar a un aumento de costes de materias primas que sumado al avance de los costes laborales puede provocar márgenes reducidos de beneficios o aumento de costes en productos de consumo habitual y de ocio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



Estos datos a nivel nacional hay que extrapolarlos a las situaciones estratégicas de cada uno de los territorios del país, ya que sus particularidades de desarrollo industrial, localización y economía local harán que los mismos fluctúen positiva o negativamente según la situación.

La privilegiada localización estratégica de Antequera y su consolidada estructura empresarial, la convierten en un centro económico muy importante. La futura puesta en funcionamiento 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 en el 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.

El fuerte tejido empresarial, su privilegiado eje estructural de comunicaciones y la implantación de nuevos proyectos logísticos, permiten prever que el impacto de los posibles riesgos macroeconómicos sobre el paro y la economía local sean menores que en otros territorios, pero no se puede descartar que tanto el impacto global de la inflación, como el aumento de precios de materias primas y costes laborales así como, la complicada situación geopolítica actual produzcan efectos negativos en el consumo.

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.

España finalizó 2023 con una población de 48.811.145 personas, por lo que puede considerarse un país con un número significativo de habitantes.

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

- La población femenina es el 50,99% del total, ligeramente superior a la masculina.
- Su saldo vegetativo es negativo, ya que actualmente en España se producen 115.468 muertes más que nacimientos cada año, lo que significa que la población se contrae y está sufriendo un proceso de envejecimiento.
- Es evidente que tiene un problema, porque el porcentaje de niños respecto a la población total es solo del 13,05%.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



- Su población tiene un alto porcentaje de personas mayores de 65 años, un 20,58%, se trata por tanto de una población envejecida.
- España tiene una tasa de natalidad muy baja, de tan solo el 6,61‰.
- Los españoles, que viven de media 83,77 años, tienen una esperanza de vida muy alta comparada con la del resto de los ciudadanos del mundo.

España presenta una pirámide 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.

Cabe destacar que el saldo migratorio de España con el exterior (la diferencia entre inmigraciones y emigraciones exteriores) fue positivo en 727.005 personas en 2022. Es el mayor saldo en los 10 últimos años.

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2024 el número de habitantes en Antequera es de 41.619, 441 habitantes más que el en el año 2023. Del total 20.368 son hombres y 21.251 son mujeres.

La media de edad de los habitantes de Antequera es de 42,37 años, 1,65 años más que hace un lustro que era de 40,72 años.

La población menor de 18 años en Antequera es de 7.403 (3.761 H, 3.642 M), el 18,0%. La población entre 18 y 65 años en Antequera es de 26.872 (13.398 H, 13.474 M), el 65,2%. La población mayor de 65 años en Antequera es de 6.909 (3.004 H, 3.905 M), el 16,8%.

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.
- 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 5000 habitantes.

- E.L.A. Bobadilla Estación: nudo ferroviario tradicional del municipio, situada a 16 kilómetros de Antequera y con 843 habitantes. Su estación es una de las más importantes de Andalucía, tanto en número de viajeros



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



como en volumen de tránsito de mercancías. En los últimos años también se han asentado modernas industrias.

- 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 debido a la cercanía del AVE Córdoba-Málaga.
- Cartaojal: se encuentra a una distancia de 13 kilómetros de Antequera y tiene 1.005 habitantes. 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.
- 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.

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



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

- Alameda, 5.390 habitantes.
- Benamejí, 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.
- Villanueva de la Concepción, 3290 habitantes.

2.4 Práctica Deportiva, evolución del mercado deportivo y de la utilización de las piscinas municipales

El deporte en España ha experimentado un notable progreso en las últimas décadas contribuyendo de manera fundamental al establecimiento de una sociedad más justa, equilibrada y asentada en el estado de bienestar, convirtiéndose en un sector económico muy importante y generador de miles de puestos de trabajo. En el año 2022 el sector deportivo supuso un 3,3% del total del PIB del país, generando sólo el sector de los gimnasios y el fitness más de 400.000 empleos.

Atendiendo a la información facilitada por el Consejo Superior de Deportes según los datos del Anuario de Estadísticas Deportivas de 2024, extraídos de la Encuesta de Hábitos Deportivos en España reflejan que, en 2022, aproximadamente 6 de cada 10 personas de 15 años en adelante practicó deporte en el último año. Concretamente, un 57,3%, ya sea de forma periódica u ocasional, cifra que representa un incremento de 3,8 puntos porcentuales respecto a 2015.

El análisis de las tasas de práctica deportiva pone de manifiesto que aquellos que practican deporte suelen hacerlo con frecuencia: el 23,8% de la población lo hace diariamente y el 52,5% al menos una vez por semana.

Respecto a 2015 (edición pre-COVID-19) se observan incrementos en todas las frecuencias consideradas.

Por sexo, la práctica deportiva continúa siendo superior en los hombres, independientemente de la frecuencia, situándose en términos anuales en el 63,1% y 51,8%, respectivamente. La brecha, de 11,3 puntos porcentuales, es inferior a la registrada en 2015 (12,3 puntos porcentuales).

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



Por lo que respecta a los días de la semana en los que se desarrolla la práctica deportiva, las mujeres presentan un porcentaje superior a los hombres en la práctica de lunes a viernes, mientras que, en fines de semana y festivos, son ellos los que más practican deporte.

Si se analizan las modalidades deportivas practicadas en el último año, destaca la evolución de determinadas modalidades como gimnasia suave, con un 26,4% de la población que practicó este deporte en el último año, o de natación, con un 27,2%.

Entre aquellos que practicaron deporte en el año, el senderismo y montañismo presenta una tasa del 30,8%. Destacan también el ciclismo (28,4%), la gimnasia intensa (28%) y la carrera a pie, running o marcha (19%).

Los equipamientos más frecuentes, en los hogares de la población investigada, son las bicicletas, los balones, las raquetas, los aparatos de ejercitación y musculación, equipamiento de montaña, y los tableros de ajedrez.

El gasto de los hogares en los bienes y servicios analizados, vinculados al deporte en 2022, fue de 6.133,1 millones de euros, cifra que representa el 1,0% del gasto total estimado en bienes y servicios, suponiendo un incremento del 39,5% respecto a 2021 y un 78,7% respecto a 2020. En la interpretación de estos resultados ha de considerarse el efecto de la crisis de la COVID-19, siendo el incremento con respecto al año previo del 5,7%.

El gasto medio por hogar en los bienes y servicios vinculados al deporte considerados en 2022 fue de 322,2 euros. El gasto medio por persona se situó en 130,4 euros. La componente más significativa del gasto vinculado al deporte corresponde a servicios recreativos y deportivos, un 76,3%.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



Centrándonos en el uso de las piscinas públicas, en las últimas décadas las actividades en medio acuático se limitaban a la competición, aprender a nadar, y a la recreación durante los meses de verano. Estas premisas han ido evolucionando en los últimos años ya que los usuarios han ido demandando actividades en el medio acuático que conlleven una mejora de la salud y la forma física, así como de las destrezas básicas y de bienestar corporal desarrollándose múltiples y variadas formas de práctica de la actividad física en el agua. Esto conlleva a que se demandan espacios accesibles y adaptados durante todo el año para todos los públicos y con diferentes formas de práctica y recreación, lo que ha llevado a una actualización y reforma de las instalaciones dedicadas al medio acuático.

En relación con las piscinas municipales estas han ido adaptando sus actividades e instalaciones a las nuevas demandas de actividad física en el medio acuático y concretamente en las piscinas de verano se han ido incorporando elementos lúdicos y recreativos que aumentan la oferta de este tipo de actividades como pueden ser toboganes de agua, juegos recreativos de agua y parques de agua sin profundidad diversificando la oferta en los meses de verano.

A todo esto hay que añadirle los efectos asociados al cambio climático que está convirtiendo las piscinas de verano en refugios climáticos fundamentales para combatir las altas temperaturas provocadas por las olas de calor y las altas temperaturas que se están produciendo en la época estival elevando la demanda de este tipo de servicios.

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.

En este caso, se ha tenido en cuenta únicamente la zona geográfica de Antequera, donde se encuentran las piscinas municipales de las poblaciones limítrofes, tales como Alameda, Mollina Humilladero, la piscina municipal de Villanueva de la Concepción, o Archidona o los clubes sociales privados de Antequera (La Virlecha, Fuente Mora, Matragrande) si bien en este tipo de instalaciones la localización y por tanto la proximidad a la residencia, así como la necesidad en los clubes privados de ser socio durante todo el año resulta un factor decisivo a la hora de atraer a los usuarios.

Hay que tener en cuenta un factor importante con respecto a la situación de la piscina municipal de Cartaojal. La instalación se encuentra en una zona rural de gran tranquilidad y buenas vistas, alejada de zonas bulliciosas ideal para familias y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



personas que demanden tranquilidad. La instalación se encuentra aproximadamente a unos 20 minutos en coche de unos varios municipios de la comarca de Antequera, aumentando los usuarios potenciales de la misma.

2.6 Estimación de la demanda

Como se indica en el apartado anterior, los usuarios de esta instalación fundamentalmente pertenecerán a ciudadanos de Antequera y vecinos del resto de poblaciones y anejos próximos de Cartaojal

Para el cálculo de la demanda hemos tomado como referencia una media aproximada y estimada de la asistencia durante las últimas tres temporadas.

TEMPORADA	Nº ENTRADAS
AÑO 2023	4715
AÑO 2024	3524
AÑO 2025	4993

Esto nos da una media estimada de 4410 entradas por temporada, con una media aproximada de 70 usuarios diarios

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 mejorada en los últimos años, y como consecuencia de ello, nos encontramos con un mercado laboral con cierta fortaleza. Se puede observar 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 se mantenga durante los próximos años reforzada por los incentivos al mercado laboral, los nuevos proyectos empresariales de la ciudad y el tejido productivo ya existente pueden hacer que las posibles incidencias que se puedan dar en la economía y en el mercado laboral no sean muy severas en el nivel de renta disponible de las familias, pero no se pueden descartar posibles impactos en el consumo derivados de la inflación, el aumento de las materias primas y los costes laborales así como la complicada situación geopolítica actual.

El estudio de la **demografía** basado en los datos publicados por el INE nos muestra como la población de Antequera se va envejeciendo debido a la baja natalidad y a la evolución de la tecnología y la sanidad, que hace que vivamos más años. Esto traerá



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



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

La Piscina Municipal de Cartaojal, se inauguró en el verano de 2014, después de la ejecución de un concurso que se convocó en abril de 2013 para la terminación de la instalación, de manera que lleva ofreciendo el servicio de piscina durante la temporada de verano 11 años. Además de la piscina, dispone de un quiosco-bar con dos terrazas.

El Complejo Deportivo cuenta con las siguientes instalaciones:

- Vaso de piscina de 25m
- Duchas en la playa de la piscina.
- Zona de césped con sombrillas.
- Vestuario masculino y femenino
- Vestuario para personas con movilidad reducida.
- Zona de quiosco-bar con 2 terrazas, una anexa al recinto de piscina.
- Baño para hombres y mujeres
- Almacén.
- Sala de máquinas y depuradora.

La temporada de verano estimada comprenderá desde el último fin de semana de junio hasta la última semana de agosto. La puesta en marcha de la instalación se realizará por parte del concesionario desde principios del mes de junio. El cierre coincidirá con la última semana del mes de agosto. En total, 10 semanas aproximadamente. Estas fechas de apertura podrán ser modificadas en función de la demanda y el contexto meteorológico pudiéndose ampliar o reducir en junio y en septiembre según necesidades por parte del concesionario.

El horario de apertura estimado es el siguiente:

-De Lunes a Domingo de 10:30h a 20:30h

Se podrán establecer, si el concesionario lo estima oportuno, dos turnos de entrada uno de mañana de 10:30h a 15:30h y otro de tarde de 15:30h a 20:30h o un turno completo de 10:30h a 20:30h



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



Estos horarios de apertura podrán ser modificados en función de la demanda pudiéndose ampliar o reducir según necesidades por parte del concesionario.

3.2 Recursos Humanos

La organización del equipo será entendida como la unidad mínima que permita una gestión eficiente para el correcto funcionamiento del servicio. El organigrama de la instalación podría atender a este modelo:



Este organigrama está diseñado para calcular los costes de personal reales que implicaría llevar a cabo este proyecto y asegurar su viabilidad, así como de una vinculación del coordinador o responsable con este proyecto y su compromiso y polivalencia para participar en las tareas en las que sea requerido. No obstante, si la empresa concesionaria lo estima oportuno podrá subcontratar parte de los servicios de mantenimiento, limpieza y quisco si lo estima conveniente para la gestión de este proyecto.

El personal para llevar a cabo la gestión de la piscina de verano podrá ser personal propio o se podrá subcontratar con empresas especializadas respetando los convenios colectivos de aplicación y las necesidades de gestión y explotación de la instalación. A continuación, se muestra una estimación del número de horas de trabajo aproximadas por cada una de las funciones necesarias para la gestión de la instalación con el fin de calcular los gastos estimados.

Puesto

Convenio

**Media horas
por semana
estimadas**

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



Coordinador	Estatat instalaciones deportivas	10
Socorristas	Estatat instalaciones deportivas	70
P. Mantenimiento	Estatat instalaciones deportivas	21
Limpieza	Estatat instalaciones deportivas	21
Quiosco/Bar	Estatat instalaciones deportivas	35

3.3 Política de precios

Tarifas propuestas

El objetivo principal de la puesta en funcionamiento de la piscina de verano de Cartaojal es ofrecer un espacio de baño recreativo publico asequible a todos los vecinos y visitantes de la comarca de Antequera y a localidades cercanas considerándose una instalación clave para los vecinos dedicada al ocio familiar, bienestar físico y mitigación del calor ante las altas temperaturas del verano.

Por este motivo, se proponen estas tarifas a fin de garantizar la accesibilidad de todos los ciudadanos a este tipo de servicio de interés público independientemente de su capacidad económica.

Actividad	Precio
Entrada individual piscina de verano Cartaojal todo el día	4€
Entrada individual piscina de verano Cartaojal horario de mañana	2€
Entrada individual piscina de verano Carataojl horario de tarde	2€

Descuentos sociales

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



Con el fin de fomentar el acceso a actividades físico-recreativas y de bienestar social entre colectivos con menor capacidad económica y necesidades especiales, garantizando un acceso universal a la piscina de verano de Cartaojal, promoviendo la salud pública, la equidad social, así como la protección ante la jubilación y el fomento de la participación en la sociedad reduciendo barreras económicas, se proponen los siguientes descuentos sociales:

-Descuento social del 50% en las entradas de día completo o medio día a personas con discapacidad igual o superior al 33%.

-Descuento social del 50% en las entradas de día completo o medio día a personas mayores de 65 años.

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 estándar que garantiza el correcto funcionamiento y la gestión del servicio diseñado en base a la experiencia y la gestión de años anteriores.

En cualquier caso, el objeto de este análisis pretende estudiar la viabilidad del proyecto con base en este modelo estándar, pero incorporando algunas recomendaciones de gestión.

Para ello tomaremos como base las partidas de ingresos y gastos y estudiaremos la viabilidad económica del proyecto en función de la demanda actual y su posible evolución, sin a priori considerar ninguna inversión significativa a parte de las indicadas en la tabla del activo no corriente.

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 estudio plantearemos una estimación de 4 ejercicios correspondientes a las 4 próximas temporadas de la piscina, para la cual actualmente las fuentes de ingresos son: las entradas y las consumiciones que se realicen el quiosco/bar



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



Con respecto al ingreso por entradas se ha estimado para el cálculo la asistencia durante las últimas tres temporadas con una media estimada de 4410 entradas por temporada, lo que nos da una asistencia media estimada de 70 usuarios diarios

Para la realización del cálculo de ingresos del quiosco-bar se ha realizado una estimación menos optimista que en temporadas anteriores, moderando el ingreso y los gastos asociados al quiosco-bar en previsión de posibles fluctuaciones en los precios de las materias primas y el aumento de la inflación que pueden provocar los riesgos asociados a la compleja situación geopolítica actual, lo cual puede reducir los márgenes de beneficio asociados a esta prestación.

La partida de gastos más importante corresponde a los gastos de personal de la piscina: trabajadores sujetos todos al Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios. Dado que todavía no disponemos información de cómo evolucionarán los salarios en el Convenio estatal de instalaciones deportivas y los otros sectores, hemos estimado un incremento salarial del 2,47 % anual. En este sentido, para el cálculo de costes de los años posteriores al 2025 y atendiendo a lo indicado en el artículo 39 del convenio hemos realizado un cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021) en base a los datos del Instituto Nacional de Estadística de los últimos 10 años (desde diciembre de 2013 hasta diciembre de 2023) para que dicha variación tenga mayor fiabilidad ante las continuas fluctuaciones del mismo, que arroja un aumento del 19,7%. Este porcentaje dividido entre los 10 años de cálculo nos da un 1,97% de variación media por año, al que le hemos sumado un 0,50% como indica el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios dándonos una subida proyectada media de un 2,47% que se ha aplicado a los costes salariales de los años 2026, 2027,2028 y 2029.

Debido a los datos de uso que tenemos de las pasadas temporadas y al aumento de costes salariales y de mercancías, la cuenta de resultados presentaría un resultado negativo si no se incluye por parte del Ayuntamiento una subvención sobre la explotación de la concesión. En este caso se ha estimado una subvención de 16.600€ por temporada para poder hacer viable la concesión de esta instalación y que el VAN de un resultado positivo.

No obstante, a continuación, se adjunta una tabla con la descripción de los principales conceptos para la correcta interpretación y comprensión de la cuenta de resultados.

El resto de los gastos los hemos revalorizado a una media aproximada del 2,5% cada temporada.

A. Operaciones continuadas	Anotaciones
----------------------------	-------------



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE:: 2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



1) Importe neto de la cifra de negocios	Sumatorio de todos los ingresos de la piscina: entradas, y consumos del quiosco/bar, una vez descontado el IVA en vigor.
Entradas	Ingresos por entradas Se considera un precio único de 4 eur, que podrá se dividido en franjas horarias de mañana y tarde.
Quiosco/Bar	Recoge los ingresos por la recaudación obtenida por las bebidas y comidas del quiosco/bar de instalación. Estimaremos un 2,5% de incremento anual de los precios durante las 4 temporadas del estudio.
Descuentos sociales	Se ha estimado que un 20% de la venta entradas diarias tendrán un descuento social, descontando dicho descuento neto del importe total de venta de entradas por temporada.
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.
Quiosco/Bar	Compra de mercaderías y aperitivos que se ofrecen en el quiosco/bar Los precios se han actualizado un 2,5% cada año, durante los 4 años del contrato.

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



Otros materiales	Compra de productos químicos para la controlar la calidad del agua de la piscina.
Trabajos realizados por otras empresas.	Trabajos que, formando parte de los procesos necesarios para el funcionamiento de la piscina, son realizados por otras empresas, incluye el análisis previo a la apertura de la piscina y los análisis fisicoquímicos mensuales.
5) Otros ingresos de explotación	Otros ingresos, generados de manera más o menos regular que no constituyen la actividad principal de la piscina.
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del período	Subvenciones, no reintegrables por parte de la administración para equilibrar la cuenta de resultados que se incorporan al ciclo normal de explotación. Para esta concesión sería necesario una subvención de 16.600€ por temporada según se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias de los anexos para poder equilibrar la cuenta de resultados.
6) Gastos de personal	Retribuciones que realiza la piscina a los trabajadores que tiene a su cargo
Sueldos y salarios	Personal laboral cualificado contratado para la temporada: socorristas, monitores, coordinador, mantenimiento, limpieza y personal quisco/bar.

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



Seguridad Social	Cuotas de los organismos de la Seguridad Social por las diversas prestaciones del personal contratado, hemos estimado un 33% de coste sociales.
7) Otros gastos de explotación	Gastos ordinarios en los que hay que incurrir para el desarrollo de la actividad de la instalación.
Arrendamientos y cánones	Alquiler por el derecho de uso o la concesión de la instalación para su explotación durante la temporada de piscina. Se aconseja la no incluso de un canon por el escaso margen de rentabilidad del proyecto de gestión.
Reparaciones y conservación	Gastos necesarios para mantener los bins de inmovilizado en buenas condiciones de uso: reparaciones maquinaria, sustituciones de equipos, pintura etc...
Servicios de profesionales independientes	Honorarios por el asesoramiento laboral y fiscal de la piscina: gestión de nóminas, contabilidad e impuestos.
Primas de seguros	Cantidades satisfechas en concepto de primas de seguros: responsabilidad civil, accidentes... excepto las que se refieren al personal y las de naturaleza financiera.
Servicios bancarios y similares	Cantidades satisfechas en concepto de servicios bancarios y similares: comisiones,

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



	devolución de recibos, etc... que no tengan la consideración de gastos financieros.
Otros servicios y gastos	En esta cuenta se incluirán el resto de los gastos necesarios para el funcionamiento de la piscina: material de oficina, limpieza u otros materiales fungibles, comunicaciones y otros gastos o servicios no incluidos en otras cuentas.
8) Amortización del inmovilizado	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 estar hecho al análisis a 4 años, consideraremos un 25%. Se incluye el anexo con el desglose y la valoración del activo no corriente.
A.3) Resultado antes de impuestos	
Impuestos sobre beneficios	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.
A.5) Resultado del período	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.

No se aconseja incluir en la cuenta de explotación los gastos de los suministros de luz y agua para no condicionar más el resultado de la cuenta de explotación de la instalación ya que la empresa concesionaria solo explotaría la misma durante un

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



periodo estimado y aproximado de 12 semanas sobre el total del año ya que el resto de los meses el mantenimiento y conservación corresponde al Ayuntamiento de Antequera.

5. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta las condiciones en las que se va a celebrar este proyecto, tanto por parte del Ayuntamiento como por la instalación y teniendo en cuenta las consideraciones previas podemos concluir que:

La misión fundamental de la Piscina Municipal de Verano de Cartaojal es ofrecer el servicio de piscina de verano, así como una nueva oferta lúdica recreativa para los vecinos de Antequera y sus anejos, así como de las poblaciones más próximas que se han relacionado en este documento. En el verano y dadas las altas temperaturas de la zona, esta instalación constituye una referencia para los momentos de ocio y descanso de vecinos y visitantes considerándose un refugio climático ante las olas de calor estivales

La situación económica como hemos visto en las conclusiones del entorno, dada la situación actual genera cierto optimismo, la comarca de Antequera por su estratégica ubicación y los proyectos que están en marcha permite una adecuación más favorable para el gasto en consumo de bienes y servicios que no son de primera necesidad debido al mantenimiento y la posible mejora de la renta disponible en comparación con otras zonas. Pero no es descartable una moderación del consumo debido al aumento del precio de las materias primas y el aumento de la inflación debido a la compleja situación geopolítica actual.

La comarca de Antequera, pese a que cuenta con una población que envejece, tiene un saldo migratorio positivo y además el núcleo urbano de Antequera es el más poblado de la comarca.

Atendiendo a los cálculos económicos realizados, que se detallan a continuación vemos que tanto el resultado de cada periodo como el VAN son positivos por lo que el proyecto de gestión y explotación es viable.

6. ANEXOS

6.1 Activo no corriente

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE::
	MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27	2026CONTRA000034 Fecha: 03/03/2026 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



ACTIVO NO CORRIENTE	Valoración económica
----------------------------	-----------------------------

Pequeño mobiliario	2.000,00
1 turbidímetro homologado	500,00
Fotómetro calibrado (Medidor de cloro y ph)	500,00
Valor total equipos	3.000,00

Valoración total mobiliario y equipos	3.000,00
--	-----------------

6.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

A) OPERACIONES CONTINUADAS	TEMPORADA 1	TEMPORADA 2	TEMPORADA 3	TEMPORADA 4
1. Importe neto de la cifra de negocios	25.332,70 €	25.832,30 €	27.131,84 €	27.448,60 €
Entradas	14.820,40 €	15.041,60 €	16.147,60 €	16.147,60 €
Descuentos Sociales	-1.547,70 €	-1.570,80 €	-1.686,30 €	-1.686,30 €
Bar/Quiosco	12.060,00 €	12.361,50 €	12.670,54 €	12.987,30 €
4. Aprovisionamientos	14.125,00 €	14.453,13 €	14.796,45 €	15.165,11 €
Mercaderías para bar/kiosko	8.325,00 €	8.533,13 €	8.746,45 €	8.965,11 €
Otros materiales (productos químicos)	5.000,00 €	5.100,00 €	5.200,00 €	5.300,00 €
Trabajos realizados por otras empresas	800,00 €	820,00 €	850,00 €	900,00 €
5. Otros ingresos de explotación	16.600,00 €	16.600,00 €	16.600,00 €	16.600,00 €
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del periodo	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
6. Gastos de personal	23.218,42 €	23.755,77 €	24.306,41 €	24.870,64 €
Sueldos y salarios	17.457,46 €	17.861,48 €	18.275,49 €	18.699,73 €
Seguridad Social	5.760,96 €	5.894,29 €	6.030,91 €	6.170,91 €
7. Otros gastos de explotación	2.735,00 €	2.805,00 €	2.875,00 €	2.945,00 €
Arrendamientos y cánones	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reparaciones y conservación	1.250,00 €	1.275,00 €	1.300,00 €	1.325,00 €
Asesoría laboral y fiscal	400,00 €	410,00 €	420,00 €	430,00 €
Primas de seguros	550,00 €	575,00 €	600,00 €	625,00 €

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



Servicios bancarios y similares	105,00 €	110,00 €	115,00 €	120,00 €
Otros servicios y gastos	430,00 €	435,00 €	440,00 €	445,00 €
8. Amortización del inmovilizado	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	1.104,28 €	668,40 €	1.003,98 €	317,85 €
A.2) RESULTADO FINANCIERO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	1.104,28 €	668,40 €	1.003,98 €	317,85 €
17 impuestos sobre beneficios	276,07 €	167,10 €	250,99 €	79,46 €
A.5) RESULTADO DEL PERIODO (A.3+17)	828,21 €	501,30 €	752,98 €	238,39 €

6.3 Cálculo del VAN

DETERMINACIÓN DEL VAN	TEMP. 1	TEMP. 2	TEMP. 3	TEMP. 4	TOTAL
Amortización Inmovilizado	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	3.000,00 €
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	1.104,28 €	668,40 €	1.003,98 €	317,85 €	3.094,51 €
CASH FLOW BRUTO	1.854,28 €	1.418,40 €	1.753,98 €	1.067,85 €	6.094,51 €

Gastos financieros	0	0	0	0	0
A.5) RESULTADO DEL PERIODO (A.3+17)	828,21 €	501,30 €	752,98 €	238,39 €	2.320,88 €
CASH FLOW OPERATIVO	828,21 €	501,30 €	752,98 €	238,39 €	2.320,88 €

VAN	808,49 €	477,70 €	700,45 €	216,47 €	2.203,11 €
------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

VAN TOTAL	2.203,11 €
------------------	-------------------

Para evaluar la viabilidad y rentabilidad del proyecto de explotación y con el fin de homogeneizar los flujos de caja netos en la actualidad se ha determinado el VAN con la intención de reducir hasta una sola unidad los flujos de caja generados. El VAN o valor actual neto de los rendimientos futuros se define como el valor presente de todos los beneficios/pérdidas estimadas e inversiones acometidas y que permite comprender el potencial de generación de beneficios, descontando el efecto ocasionado por la pérdida de valor del dinero en el tiempo (IPC). Por lo tanto, a mayor VAN mayor negocio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27

EXPEDIENTE::
2026CONTRA000034
Fecha: 03/03/2026
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL



CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3

La actualización del flujo de caja en el cálculo del VAN se obtiene aplicando la tasa de descuento que para este proyecto se ha estimado en un 2,44%. Este valor ha sido estimado a través de un cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021) en base a los datos del Instituto Nacional de Estadística de los últimos 10 años (desde diciembre de 2014 hasta diciembre de 2024) para que dicha variación tenga mayor fiabilidad ante las continuas fluctuaciones del mismo, que arroja un aumento del 24,4%. Este porcentaje dividido entre los 10 años de cálculo nos da un 2,44% de variación media por año que es la tasa de descuento estimada para el cálculo del VAN.

Atendiendo a los cálculos realizados vemos como el VAN es positivo por lo que el proyecto de gestión y explotación es viable. No obstante, se aconseja que no se exija canon concesional e incluir igualmente una subvención a la cuenta de pérdidas y ganancias al constatar que el resultado de la explotación dispone de un margen de beneficio ajustado y podría causar un perjuicio a la gestión de la instalación por parte del concesionario.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE:: 2026CONTRA000034
	MANUEL JESUS RICO MATAS-COORDINADOR INSTALACIONES DEPORTIVAS - 05/03/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2026 11:21:27	Fecha: 03/03/2026 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0033A47900L2Z1B9C9G2Q3

