



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**Contratación**

*Expediente número 106/2016.-*

**ACTA MESA DE CONTRATACIÓN**  
**(DAR CUENTA SOBRE "3" Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN)**

En la ciudad de Granada, a trece de octubre de dos mil dieciséis, en el Salón de Reuniones de este Excmo. Ayuntamiento, siendo las trece horas y diez minutos, se constituye la Mesa de Contratación para proceder a dar cuenta del informe de valoración del sobre 3 "Criterios evaluables de forma automática" y a la propuesta de adjudicación del *Procedimiento abierto para adjudicar el contrato de gestión de servicios públicos en la modalidad de concesión denominado "Gestión y Explotación del Centro Deportivo Municipal Periodista Antonio Prieto"*, cuyo anuncio fue publicado en el BOP de 27/07/2016.

**Asisten**, bajo la Presidencia de Don Baldomero Oliver León, Teniente de Alcalde Delegado del Área de Economía y Hacienda, Personal, Contratación, Organización y Smart City, Doña Francisca Sánchez Sánchez, Interventora Adjunta, Don Gustavo García-Villanova Zurita, Vicesecretario General y Doña Leonor Aranda Lozano, Letrada Municipal, en sustitución del Titular de la Asesoría Jurídica. Actúa como Secretario de la Mesa de Contratación, Don Miguel Ángel Redondo Cerezo, Director General de Contratación, asistiendo también, Doña Ramona Salmerón Robles, Jefa de Servicio de Contratación, Don Rosendo Sánchez García, Responsable de Control de Gestión de Contratos y Doña Isabel Rodríguez Alonso, Técnico de Gestión de Administración General de Contratación.

De orden del Sr. Presidente, por el Sr. Secretario se **procede** a dar cuenta del informe de valoración del sobre 3 "Criterios evaluables de forma automática", de las proposiciones presentadas y admitidas y cuyo resultado es el que a continuación se desglosa, al que se unen los análisis de los estudios de viabilidad presentados por los licitadores, que se incorporan a la presente acta como anexos, haciendo especial mención a que, tal y como se señalaba expresamente en los pliegos aprobados, aceptada la proposición, el concesionario, asume el riesgo y ventura de la concesión en los términos legalmente establecidos:

<b>Licitadoras</b>	<b>Puntuación (hasta 70 puntos)</b>
<b><u>Proposición nº 1:</u> ANPARK GESTIÓN S.L</b>	22,86 puntos
<b><u>Proposición nº 2:</u> HEALTH ALSINA GRANADA S.L</b>	18,61 puntos



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
Contratación

Expediente número 106/2016.-

<b><i>Proposición nº 3:</i></b> <b>FORUS DEPORTE Y OCIO S.L</b>	8,05 puntos
<b><i>Proposición nº 4:</i></b> <b>FERROVIAL SERVICIOS, S.A</b>	80 puntos
<b><i>Proposición nº 5:</i></b> <b>SERVICIO, CULTURA, DEPORTE Y RECREACIÓN S.L</b>	37,72 puntos
<b><i>Proposición nº 6:</i></b> <b>ASISTENCIA, ORGANIZACIÓN Y SERVICIOS S.A</b>	25,15 puntos

Teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en el expediente tramitado al efecto, atendiendo a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de cláusulas administrativas que rige la contratación y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, **la Mesa de Contratación propone:**

**PRIMERO.-** Establecer la siguiente **clasificación de las proposiciones** presentadas y admitidas, por orden decreciente, en función de la puntuación obtenida:

<b>EMPRESAS LICITADORAS</b>	<b>Criterios ponderables en función de un juicio de valor (Sobre 2)</b>	<b>Criterios evaluables de forma automática (Sobre 3)</b>	<b>TOTAL (suma Criterios sobres 2 y 3)</b>
<b>1ª FERROVIAL SERVICIOS, S.A</b>	16 puntos	80 puntos	<b>96 puntos</b>
<b>2ª SERVICIO, CULTURA, DEPORTE Y RECREACIÓN S.L</b>	14 puntos	37,72 puntos	<b>51,72 puntos</b>



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**Contratación**

*Expediente número 106/2016.-*

<b>3º ASISTENCIA, ORGANIZACIÓN Y SERVICIOS S.A</b>	15 puntos	25,15 puntos	<b>40,15 puntos</b>
<b>4º ANPARK GESTIÓN S.L</b>	11 puntos	22,86 puntos	<b>33,86 puntos</b>
<b>5º HEALTH ALSINA GRANADA S.L</b>	12 puntos	18,61 puntos	<b>30,61 puntos</b>
<b>6º FORUS DEPORTE Y OCIO S.L</b>	14 puntos	8,05 puntos	<b>22,05 puntos</b>

**SEGUNDO: ADJUDICAR el contrato de gestión de servicios públicos, en la modalidad de concesión, denominado “Gestión y explotación del Centro Deportivo Municipal Periodista Antonio Prieto”, a la mercantil FERROVIAL SERVICIOS, S.A, que se compromete a la ejecución del mismo conforme a las condiciones, requisitos y obligaciones contenidos en su oferta en los siguientes términos:**

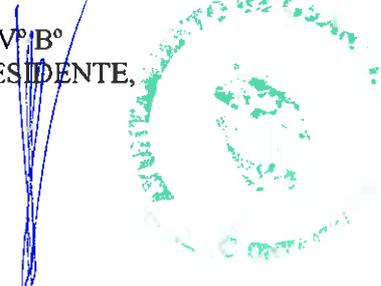
- **Canon anual** a pagar al Ayuntamiento de Granada de 194.069,81 €/año.

Esta es la propuesta de la Mesa de Contratación que formula en relación con el expediente de Contratación referido.

Asisten a la sesión representantes de las mercantiles **FERROVIAL SERVICIOS, S.A** y **SERVICIO, CULTURA, DEPORTE Y RECREACIÓN S.L.** a los que se les hace entrega de una copia del informe técnico de valoración del sobre 3, así como de los análisis realizados en relación con los estudios de viabilidad presentados por los licitadores.

A las trece horas y veinte minutos se da por terminado el acto, de todo lo cual YO, COMO SECRETARIO, CERTIFICO.-

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,







## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

**ANÁLISIS DEL ESTUDIO PRESENTADO POR LOS LICITADORES EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LA MODALIDAD DE CONCESIÓN DENOMINADO GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL “PERIODISTA ANTONIO PRIETO”.**

### **PROYECTO PRESENTADO POR “ANPARK GESTIÓN S.L.”**

De lo que se observa del plan económico- financiero de la empresa para la gestión de la concesión que nos ocupa, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

#### **1.- Con respecto a la estimación de los ingresos:**

Para la estimación de los ingresos, la empresa habla de su experiencia en la gestión de centros similares y define un escenario pero no concreta las fuentes de sus estimaciones, por ejemplo, en cuanto al número de usuarios previsto.

No obstante, puesto que el proyecto es absolutamente vinculante para la empresa licitadora, dado que el canon se establece en función de las proyecciones en el futuro de esas estimaciones iniciales, entendemos que dichas estimaciones deben estar suficientemente fundamentadas. Además, se observa que las mismas no se alejan demasiado de las nuestras, aunque sí proponen de entrada una subida de precios que irán introduciendo en los dos años iniciales.

Esta subida podría estar justificada con las mejoras que quieren introducir en el centro y la reposición exhaustiva y escrupulosa de todo el material en mal estado y con urgencia de ser repuesto.

Para ello estiman una reinversión inicial que, aseguran, ellos mismos han valorado tras el análisis del estado de las instalaciones en sucesivas visitas al centro.

Por tanto, consideran en su estudio absolutamente todos los gastos a los que habrá de hacer frente, además de las reposiciones futuras y amortizaciones de todos los elementos del centro.

También tienen en cuenta las reinversiones de reposición como un gasto con la disminución consiguiente de la tesorería. En este sentido nosotros aclaramos que la amortización es, desde el punto de vista técnico, la depreciación sufrida por los elementos y desde el punto de vista económico, el ahorro anual que posibilita la sustitución de esos elementos a lo largo del periodo concesional, sin que esto suponga el desfase en la tesorería que refiere la empresa en su estudio y que aseguran, esta parte no ha tenido en cuenta en el suyo.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Pese a esto, esta consideración de gasto que ellos atribuyen a las inversiones de reposición no supone un engrosamiento de los ingresos sino todo lo contrario.

También consideran en la evolución de las estimaciones un IPC de un 1%.

Estiman un crecimiento en el rendimiento, el número de usuarios y en las cifras del centro, que no se fundamentan claramente. No obstante, comparándolo con nuestras estimaciones no parecen datos excesivos y no se desvían en gran medida. Además, tienen en cuenta el número actual de socios (1.500) como punto de partida.

### 2.- Con respecto a los costes:

Con respecto a los costes estiman unas cifras no muy alejadas de los estimados por esta parte.

Prevén una subrogación del personal actual con algunas salvedades tras haber consultado la satisfacción de los clientes y concluir que se trata de una de las fortalezas del centro.

A lo largo de todo el estudio se arroja una gran objetividad y conocimiento de la situación actual del centro.

En Publicidad y Marketing destinan un importe mayor que el propuesto en nuestro estudio, pero no desproporcionado, lo cual parece razonable para mejorar las perspectivas de éxito.

Dotan con 30.600 € a la partida "Tributos" en la que se incluye el IBI. Este tributo podría suponer el total de esa partida.

CANON OFERTADO: 80.450 €

### 3.- Con respecto a la Inversión:

La empresa considera, además de los elementos que se encuentran en buen estado en el centro, aquéllos que afirman, están en estado de sustitución desde el principio así como las futuras reposiciones y reinversiones y su efecto en las cifras de tesorería.

Además incluyen unos cuadros en los que se calcula de forma exhaustiva el coste e incidencia, ejercicio a ejercicio, de la financiación externa, de la que aseguran, tendrán que hacer uso en al menos dos ocasiones.

Finalmente, el tercero concluye con unos cuadros de flujos que arrojan una TIR de un 13,65 % en el caso de recurrir a financiación externa y un VAN de 204.797 €, cumpliendo por tanto con las condiciones básicas de viabilidad de un proyecto, teniendo en cuenta una tasa de descuento de un 8% que otorga también un margen de seguridad razonable.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Sin embargo, el Pay Back no es tan reducido (9 años), llegándose a afirmar que no será hasta el año 7 cuando se puedan afrontar todos los pagos con los propios recursos generados por el centro.

En definitiva, presentan los cálculos esenciales para garantizar la viabilidad del proyecto con un resultado claramente positivo.

Por lo que se vislumbra en el proyecto, las previsiones les obligan a contratar financiación externa, con el riesgo y coste adicional.

Esta viabilidad, por otra parte, será certera siempre y cuando los datos reales que finalmente se obtuvieran no difieran excesivamente de los estimados por la empresa en su proyecto, teniendo en cuenta que de estos últimos parten el resto de proyecciones y cálculos hasta obtener el canon ofertado.

Esta última afirmación se traduce en los siguientes puntos de vital trascendencia:

- El proyecto presentado por la empresa es el soporte de su oferta económica, y la misma, resultado del anterior. En concreto, el tercero establece un canon de 80.000 €, que se eleva sobre el estimado por esta parte en 45.000 €
- Por lo que, de resultar finalmente la empresa que nos ocupa la adjudicataria de la concesión, **dicho proyecto es vinculante** para la empresa de forma paralela a su oferta económica. En éste sentido cumple advertir:

### ***Cláusula 12 del pliego administrativo:***

Riesgo y ventura

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto en el artículo 215 del TRLCSP.

### ***Cláusula 18 del anexo I del pliego de administrativo:***

Sin perjuicio de lo indicado, aceptada la proposición, el concesionario, asume el riesgo y ventura de la concesión en los términos legalmente establecidos.

Esto es, de acuerdo con el "principio de riesgo y ventura" que asume el concesionario en el momento de la firma del correspondiente contrato, le hace responsable de las variaciones que se produjeran en el devenir de la gestión del centro con respecto a los parámetros estimados por la empresa garantizando que en la estimación de los datos se ha respetado el principio de prudencia y se han contemplado unos márgenes de error razonables así como la condiciones actuales del sector, la competencia y del centro



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

deportivo. Cualquier desviación de los datos económicos reales con respecto a los estimados por el tercero, como consecuencia de una mala praxis a la hora de definir el escenario económico y realizar las proyecciones, que impida a la empresa cumplir con el canon establecido, no se considerará un desequilibrio económico- financiero de la concesión propiamente dicha, por lo que no justificará en ninguna medida el incumplimiento de dicha obligación.

**A la vista de lo expuesto la licitadora ha motivado en los términos expuestos, la viabilidad de la concesión con las exigencias previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares anexo I cláusula 20.**

En Granada, a 27 de Septiembre de 2016

La Asesora Tributaria  
Licenciada en Economía,

Fdo: Leticia Torres Soler

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA, HACIENDA  
Y SMART CITY

Fdo: Francisco Aranda Morales



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

**ANÁLISIS DEL ESTUDIO PRESENTADO POR LOS LICITADORES EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LA MODALIDAD DE CONCESIÓN DENOMINADO GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL “PERIODISTA ANTONIO PRIETO”.**

### **PROYECTO PRESENTADO POR “HEALTH ALSINA GRANADA,S.L. (YO10 SPORT&SPA CLUB)”**

De lo que se observa del plan económico- financiero de la empresa para la gestión de la concesión que nos ocupa, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

#### **1.- Con respecto a la estimación de los Ingresos:**

No se describen claramente las fuentes de las que se obtienen las estimaciones. Según la propia empresa, todo está basado en la experiencia de la misma y las informaciones de operadores del sector.

No se concreta ni número de clientes estimados ni evolución de la demanda. No se especifican los precios de los distintos servicios ni se diferencia en las cuotas entre abonados y no abonados. Las partidas no se obtienen de ningún cálculo y aparecen de forma genérica en la cuenta de pérdidas y ganancias final.

Las cantidades estimadas son muy bajas. Por poner un ejemplo, sólo de importe en cuotas hay una diferencia con respecto a nuestro estudio y los de otros centros de más de 600.000 €. Algunas partidas, como “Ventas de material deportivo” o “Ventas Hostelería-Vending”, no se tienen en cuenta.

#### **2.- Con respecto a los Costes Anuales:**

Los costes salariales estimados por la empresa son algo más altos que los nuestros en algunas partidas y algo más bajos en otras, sin embargo no se observan cifras desproporcionadas.

La partida dedicada a publicidad tampoco presenta mucha diferencia con la estimada por esta parte por lo que, se entiende, no harán demasiada incidencia en la labor de marketing, lo que podría suponer una evolución de los bajos ingresos estimados.

En definitiva, los datos de su estudio arrojan una política de austeridad y reducción de gastos y reflejan de forma explícita su intención de aprovechar los elementos que quedan en perfecto estado de uso en la concesión.

Contemplan el IBI pero no hay ninguna otra partida destinada al resto de tributos.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### 3.- Con respecto a la Inversión:

Consideran una inversión inicial algo más alta de la establecida por el estudio de viabilidad municipal. Los cálculos de amortización, reposiciones y vida útil son correctos.

Al igual que esta parte, no contemplan la evolución del IPC debido a la incertidumbre que existe en este momento.

La proporción de financiación ajena que requieren (66,6 %) es alta. Solicitan financiación incluso para el IVA de la inversión inicial, teniendo en cuenta que el IVA es un tributo que se repercute al cliente final.

CANON OFERTADO: 72.000 €

Se intuye la viabilidad en los beneficios netos positivos obtenidos en todos los ejercicios. Sin embargo, pese a que entran a definir las distintas ratios económicas, no se calcula finalmente ni el VAN, ni la TIR ni el Pay Back, y es responsabilidad de la empresa garantizar la viabilidad de su proyecto aportando los cálculos necesarios y concretos. Si bien, el estudio arroja una rentabilidad muy ajustada, del 4% en el quinto año.

Esta viabilidad, por otra parte, será certera siempre y cuando los datos reales que finalmente se obtuvieran no difieran excesivamente de los estimados por la empresa en su proyecto, teniendo en cuenta que de estos últimos parten el resto de proyecciones y cálculos hasta obtener el canon ofertado.

Esta última afirmación se traduce en los siguientes puntos de vital trascendencia:

- El proyecto presentado por la empresa es el soporte de su oferta económica, y la misma, resultado del anterior. En concreto, el tercero establece un canon de 72.000 €, que se eleva sobre el estimado por esta parte en 37.000 €.
- Por lo que, de resultar finalmente la empresa que nos ocupa la adjudicataria de la concesión, **dicho proyecto es vinculante** para la empresa de forma paralela a su oferta económica. En éste sentido cumple advertir:

### *Cláusula 12 del pliego administrativo:*

Riesgo y ventura

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto en el artículo 215 del TRLCSP.

### *Cláusula 18 del anexo I del pliego de administrativo:*



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Sin perjuicio de lo indicado, aceptada la proposición, el concesionario, asume el riesgo y ventura de la concesión en los términos legalmente establecidos.

Esto es, de acuerdo con el “**principio de riesgo y ventura**” que asume el concesionario en el momento de la firma del correspondiente contrato, le hace responsable de las variaciones que se produjeran en el devenir de la gestión del centro con respecto a los parámetros estimados por la empresa garantizando que en la estimación de los datos se ha respetado el principio de prudencia y se han contemplado unos márgenes de error razonables así como la condiciones actuales del sector, la competencia y del centro deportivo. Cualquier desviación de los datos económicos reales con respecto a los estimados por el tercero, como consecuencia de una **mala praxis a la hora de definir el escenario económico y realizar las proyecciones**, que impida a la empresa cumplir con el canon establecido, no se considerará un desequilibrio económico- financiero de la concesión propiamente dicha, por lo que no justificará en ninguna medida el incumplimiento de dicha obligación.

**A la vista de lo expuesto la licitadora ha motivado en los términos expuestos, la viabilidad de la concesión con las exigencias previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares anexo I cláusula 20.**

En Granada, a 27 de Septiembre de 2016

La Asesora Tributaria  
Licenciada en Economía,



Fdo: Leticia Torres Soler  
Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA, HACIENDA  
Y SMART CITY

Fdo: Francisco Aranda Morales.





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

**ANÁLISIS DEL ESTUDIO PRESENTADO POR LOS LICITADORES EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LA MODALIDAD DE CONCESIÓN DENOMINADO GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL “PERIODISTA ANTONIO PRIETO”.**

### **PROYECTO PRESENTADO POR “FORUS DEPORTE Y OCIO, S.L.”**

De lo que se observa del plan económico- financiero de la empresa para la gestión de la concesión que nos ocupa, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

#### **1.- Con respecto a la estimación de los ingresos:**

Para la estimación de los ingresos, la empresa ha utilizado un estudio de penetración en el mercado basado en la población existente en el área de influencia del centro. Se trata de un estudio exhaustivo y objetivo, avalado por datos de carácter oficial. A partir de los mismos, se calcula un índice de penetración que ya conoce el tercero en sus otros 13 centros deportivos, por lo que pueden, a partir de ahí, asimilar por características comunes nuestro centro con uno de los 13 suyos, concretando incluso la localización del mismo en Madrid.

Como conclusión, obtienen una demanda potencial de 3.351 abonados, que se aleja muy poco de los 3.500 que estimó este Ayuntamiento para el año Tipo.

Establecen un evolución del IPC del 2% lo que aún es muy imprevisible por la incertidumbre actual, pero está dentro de un intervalo razonable.

Los precios que proponen para las distintas ofertas son altos teniendo en cuenta la competencia y difieren bastante de los propuestos por el estudio de viabilidad municipal. No obstante, una vez sumados los conceptos de ingresos, en los que no se tienen en cuenta algunas partidas incluidas en nuestro estudio y, apareciendo estos de forma muy genérica, el resultado es más bajo que el estimado por esta parte en más de 300.000 €. Las partidas que aparecen básicamente son “Abonos”, “cursos de natación”, “raqueta” y “alquileres”.

Por otra parte, en los conceptos en los que se agrupan los ingresos no se han incluido algunos como “Ventas de material” o “Vending hostelería” ni aparece en ninguna otra partida como “Otros Ingresos”.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

No establecen tampoco Año Tipo, ni evolución concreta de la demanda por años, sin embargo la inversión anual en publicidad es de 25.000 €.

No concreta en el estudio el porcentaje de abonados y no abonados que harán uso de las actividades, aspecto que incide en los cobros finales.

### 2.- Con respecto a los costes:

Los costes son aparentemente proporcionados. Se incluye además el IBI como gasto, pero llama la atención que no haya ninguna otra partida dedicada a tributos.

No se incluyen partidas más pormenorizadas como Transportes.

CANON OFERTADO: 51.000 €

### 3.- Con respecto a la Inversión:

La inversión aparece bien detallada, al igual que la amortización de la misma y tampoco se aleja demasiado de lo estimado por el estudio de viabilidad municipal.

La deuda adquirida es sólo del 28%, lo que se parece asumible a la luz de los cálculos y no es desproporcionada en relación a los fondos propios. La amortización y el coste de la misma aparece bien detallado.

Finalmente, el tercero aporta unos cuadros con las proyecciones de flujos de caja pero no calcula aparentemente ni la TIR ni el VAN (imprescindibles para determinar la viabilidad de un proyecto) aunque hace referencia a una tasa de descuento del 8%(que se establece para el cálculo de dichas cifras) y de los márgenes de beneficio se intuye un proyecto viable que no incurre en pérdidas en ningún ejercicio.

Por tanto, se intuye la viabilidad en los beneficios netos positivos obtenidos en todos los ejercicios. No se calcula ni el VAN, ni la TIR ni el Pay Back.

Esta viabilidad, por otra parte, será certera siempre y cuando los datos reales que finalmente se obtuvieran no difieran excesivamente de los estimados por la empresa en su proyecto, teniendo en cuenta que de estos últimos parten el resto de proyecciones y cálculos hasta obtener el canon ofertado.

Esta última afirmación se traduce en los siguientes puntos de vital trascendencia:

- El proyecto presentado por la empresa es el soporte de su oferta económica, y la misma, resultado del anterior. En concreto, el tercero establece un canon de 51.000 €, que se eleva sobre el estimado por esta parte en 16.000 €
- Por lo que, de resultar finalmente la empresa que nos ocupa la adjudicataria de la concesión, **dicho proyecto es vinculante** para la empresa de forma paralela a su oferta económica. En éste sentido cumple advertir:



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### *Cláusula 12 del pliego administrativo:*

Riesgo y ventura

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto en el artículo 215 del TRLCSP.

### *Cláusula 18 del anexo I del pliego de administrativo:*

Sin perjuicio de lo indicado, aceptada la proposición, el concesionario, asume el riesgo y ventura de la concesión en los términos legalmente establecidos.

Esto es, de acuerdo con el “**principio de riesgo y ventura**” que asume el concesionario en el momento de la firma del correspondiente contrato, le hace responsable de las variaciones que se produjeran en el devenir de la gestión del centro con respecto a los parámetros estimados por la empresa garantizando que en la estimación de los datos se ha respetado el principio de prudencia y se han contemplado unos márgenes de error razonables así como la condiciones actuales del sector, la competencia y del centro deportivo. Cualquier desviación de los datos económicos reales con respecto a los estimados por el tercero, como consecuencia de una **mala praxis a la hora de definir el escenario económico y realizar las proyecciones**, que impida a la empresa cumplir con el canon establecido, no se considerará un desequilibrio económico- financiero de la concesión propiamente dicha, por lo que no justificará en ninguna medida el incumplimiento de dicha obligación.

**A la vista de lo expuesto la licitadora ha motivado en los términos expuestos, la viabilidad de la concesión con las exigencias previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares anexo I cláusula 20.**

En Granada, a 27 de Septiembre de 2016



La ASESORA TRIBUTARIA  
Licenciada en Economía,

Fdo: Letizia Torres Soler

Vº Bº EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA, HACIENDA  
Y SMART CITY

Fdo: Francisco Aranda Morales.





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

**ANÁLISIS DEL ESTUDIO PRESENTADO POR LOS LICITADORES EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LA MODALIDAD DE CONCESIÓN DENOMINADO GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL “PERIODISTA ANTONIO PRIETO”.**

### **PROYECTO PRESENTADO POR “FERROVIAL SERVICIOS S.A.”**

De lo que se observa del plan económico- financiero presentado por la empresa adjunto a su oferta para la gestión de la concesión que nos ocupa, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

#### **1.- Con respecto a la estimación de los ingresos:**

Para la estimación de los ingresos, la empresa afirma haber hecho uso de un estudio de penetración en el mercado y en la ciudad de Granada. Puesto que el proyecto es absolutamente vinculante para la empresa licitadora, dado que el canon se establece en función de las proyecciones en el futuro de esas estimaciones iniciales, entendemos que dichas estimaciones deben estar suficientemente fundamentadas.

Asimismo se considera un Ramp up el primer año del 70% alcanzándose ya el cuarto el 100% de los ingresos, que no difieren excesivamente de los estimados por esta parte (concretamente distan 300.000 €), aunque con una evolución mucho más rápida. Esto les permite también considerar un margen de beneficio mayor desde el primer ejercicio a la hora de calcular el canon.

Por otra parte, en los conceptos en los que se agrupan los ingresos no se han incluido algunos como “Ventas de material” o “Vending hostelería” aunque sí aparece comprendidos (Otros) con un importe de 68.547,00 €.

Estiman un total de 3.323 abonados el primer año y una evolución de 1.424 usuarios en los tres años siguientes. Esto podría estar justificado por la intención de implantar una campaña publicitaria considerable y por la situación actual del centro, de abandono en cuanto a la captación de clientes y de incertidumbre y amenaza de cierre en los últimos meses, en los que se han perdido muchos de ellos.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Si bien es cierto que los precios son algo más altos en la mayoría de apartados que los reflejados en el estudio de viabilidad municipal, no parecen muy desproporcionados.

No concreta el estudio el porcentaje de abonados y no abonados que harán uso de las actividades, aspecto que también incide en los cobros finales, aunque entendemos que se habrá tenido en cuenta en los precios medios estimados.

### 2.- Con respecto a los costes:

Los costes salariales son similares a los estimados por el estudio de viabilidad municipal.

La partida dedicada a la publicidad es considerablemente mayor que la indicada en el estudio de viabilidad municipal, con lo que podría estar justificada la perspectiva Ramp Up de la empresa.

Hacen constar desde un primer momento estar al tanto de su obligación de pagar el IBI correspondiente al centro y lo contemplan en la partida “comisiones, tributos y seguros” que dotan de 47.343,32 €, de los que aproximadamente 30.000 € corresponderían al IBI. En general los costes son proporcionados y se acercan bastante a los estimados en nuestro estudio de viabilidad.

CANON OFERTADO: 194.069,81 €

### 3.-Con respecto a la Inversión:

La empresa considera la adquisición de determinadas inversiones, y las mismas se han tenido en cuenta a lo largo de todos los cálculos proyecciones, tanto su coste como su amortización.

Además dichas inversiones se verían reflejadas en una mejora de la relación calidad-precio, lo que aumenta el atractivo del centro para los clientes potenciales.

Finalmente, la empresa concluye calculando un VAN (Valor Actual Neto) positivo, una TIR (Tasa interna de Retorno) de 56,34 %, por encima del coste de la financiación externa requerida y un payback (plazo de recuperación de la inversión inicial) de 2,8 años, lo cual, desde el punto de vista económico, es determinante para afirmar la viabilidad del proyecto, tal y como se plantea por la empresa, esto es, siempre y cuando los datos reales que finalmente se obtuvieran no difieran excesivamente de los estimados por la empresa en su proyecto, teniendo en cuenta que de estos últimos parten el resto de proyecciones y cálculos hasta obtener el canon ofertado.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Esta última afirmación se traduce en los siguientes puntos de vital trascendencia:

- El proyecto presentado por la empresa es el soporte de su oferta económica, y la misma, resultado del anterior. En concreto, el tercero establece un canon de 194.069,81 €, que se eleva sobre el estimado por el estudio de viabilidad municipal en casi 160.000 €.
- Por lo que, de resultar finalmente la empresa que nos ocupa la adjudicataria de la concesión, **dicho proyecto es vinculante** para la empresa de forma paralela a su oferta económica. En éste sentido cumple advertir:

### *Cláusula 12 del pliego administrativo:*

Riesgo y ventura

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto en el artículo 215 del TRLCSP.

### *Cláusula 18 del anexo I del pliego de administrativo:*

Sin perjuicio de lo indicado, aceptada la proposición, el concesionario, asume el riesgo y ventura de la concesión en los términos legalmente establecidos.

Esto es, de acuerdo con el “**principio de riesgo y ventura**” que asume el concesionario en el momento de la firma del correspondiente contrato, le hace responsable de las variaciones que se produjeran en el devenir de la gestión del centro con respecto a los parámetros estimados por la empresa garantizando que en la estimación de los datos se ha respetado el principio de prudencia y se han contemplado unos márgenes de error razonables así como la condiciones actuales del sector, la competencia y del centro deportivo. Cualquier desviación de los datos económicos reales con respecto a los estimados por el tercero, como consecuencia de una **mala praxis a la hora de definir el escenario económico y realizar las proyecciones**, que impida a la empresa cumplir con el canon establecido, no se considerará un desequilibrio económico- financiero de la concesión propiamente dicha, por lo que no justificará en ninguna medida el incumplimiento de dicha obligación.

**A la vista de lo expuesto la licitadora ha motivado en los términos expuestos, la viabilidad de la concesión con las exigencias previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares anexo I cláusula 20.**



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

En Granada, a 27 de Septiembre de 2016

La Asesora Tributaria  
Licenciada en Economía

Fdo: Lencia Torres Soler

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA, HACIENDA  
Y SMART CITY

Fdo: Francisco Aranda Morales



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

**ANÁLISIS DEL ESTUDIO PRESENTADO POR LOS LICITADORES EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LA MODALIDAD DE CONCESIÓN DENOMINADO GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL "PERIODISTA ANTONIO PRIETO".**

### **PROYECTO PRESENTADO POR "SERVIICIO S.L."**

De lo que se observa del plan económico- financiero de la empresa para la gestión de la concesión que nos ocupa, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

#### **1.- Con respecto a la estimación de los ingresos:**

Para la estimación de los ingresos, la empresa ha utilizado los datos reales existentes en la actualidad en el centro, datos que son perfectamente contrastables por nuestra parte, siendo en el número de clientes bastante prudentes.

Por otra parte, en cuanto a los conceptos en los que se agrupan los ingresos, se incluyen los mismos que en nuestro estudio, así como los precios de los abonos, bastante adaptados a los precios impuestos por la competencia.

Además, se concreta en el estudio el porcentaje de abonados y no abonados que harán uso de las actividades, aspecto que también incide en los cobros finales.

Todas las partidas aparecen pormenorizadas al detalle.

#### **2.- Con respecto a los costes anuales:**

Los costes salariales estimados por la empresa son considerablemente más bajos que los estimados por esta parte y que los que en su día calcularon en el anterior procedimiento de adjudicación. La diferencia es de 129.007 € anuales. Sin embargo esta vez hacen una mayor incidencia en la partida "Servicios Profesionales Independientes", por lo que entendemos que van a subcontratar más conceptos.

Lo mismo ocurre en casi todas las partidas de gastos, esto es, aparecen claramente infravaloradas con respecto al estudio anterior y con respecto al nuestro:

-En Suministros la diferencia es de 144.300 € con el nuestro.

-En Reparaciones y Conservación es de 40.000 €, aunque es cierto que justifican aparte un sistema de renovación y mantenimiento de las instalaciones que tienen en cuenta como gasto igualmente.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

-En Compras, la diferencia es de 1.600 €. Sin embargo, destinan 19.356 € más en Publicidad que nosotros en nuestro estudio; algo que se entiende si se tiene en cuenta la premisa de aumento de número de clientes que mencionan.

-También reducen la partida de Transportes en 500 € y la de Servicios Bancarios en 5.100 €.

En definitiva, los datos de su estudio arrojan una política de austeridad y de reducción de gastos y además reflejan de forma explícita su intención de aprovechar los elementos que quedan en perfecto estado de uso en la concesión.

Además contemplan el IBI que esta parte había estimado en 30.000 € como una partida independiente y un gasto fijo más.

Aparecen claramente pormenorizadas las condiciones y partidas en las que van a organizar la prestación del servicio, con aclaración de las cuotas, del número de usuarios, de precios individuales y diferenciados entre abonados y no abonados, etc...

CANON OFERTADO: 110.000 €

### 3.- Con respecto a la Inversión:

La empresa considera la adquisición de determinadas inversiones, que son las mismas que establece esta parte en el estudio económico-financiero, así como inversiones de renovación y reposición de elementos. Y contemplan además inversiones encaminadas a la conservación de las instalaciones en perfecto estado, detallando cada uno de los elementos y momentos de reposición según su vida útil, lo cual aporta aún más coherencia y garantía al estudio.

Fundamentan en las previsiones del FMI, el IPC estimado a pesar de la incertidumbre del momento presente.

Finalmente, no se calcula ni la TIR, ni el VAN ni el Payback del proyecto.

Aclaran que el proyecto parte sin deudas asociadas y no tienen más gasto financiero que el del aval a aportar, aunque en el estudio se señala la intención de adquirir la maquinaria Fitness vía renting...

Concluyen aclarando que la rentabilidad del proyecto es de un 7 %, bastante ajustado a la realidad en cuanto a estimaciones previas. Lo que hace que el proyecto sea bastante rígido, contando con que se cumplan las condiciones de demanda en el largo plazo.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Se intuye la viabilidad en los beneficios netos positivos obtenidos en todos los ejercicios. No se calcula ni el VAN, ni la TIR ni el Pay Back, y es responsabilidad de la empresa garantizar la viabilidad de su proyecto.

La viabilidad que se intuye, por otra parte, será certera siempre y cuando los datos reales que finalmente se obtuvieran no difieran excesivamente de los estimados por la empresa en su proyecto, teniendo en cuenta que de estos últimos parten el resto de proyecciones y cálculos hasta obtener el canon ofertado.

Esta última afirmación se traduce en los siguientes puntos de vital trascendencia:

- El proyecto presentado por la empresa es el soporte de su oferta económica, y la misma, resultado del anterior. En concreto, el tercero establece un canon de 110.000 €, que se eleva sobre el estimado por esta parte en 75.000 €.
- Por lo que, de resultar finalmente la empresa que nos ocupa la adjudicataria de la concesión, dicho proyecto es vinculante para la empresa de forma paralela a su oferta económica. En éste sentido cumple advertir:

### *Cláusula 12 del pliego administrativo:*

Riesgo y ventura

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto en el artículo 215 del TRLCSP.

### *Cláusula 18 del anexo I del pliego de administrativo:*

Sin perjuicio de lo indicado, aceptada la proposición, el concesionario, asume el riesgo y ventura de la concesión en los términos legalmente establecidos.

Esto es, de acuerdo con el “principio de riesgo y ventura” que asume el concesionario en el momento de la firma del correspondiente contrato, le hace responsable de las variaciones que se produjeran en el devenir de la gestión del centro con respecto a los parámetros estimados por la empresa garantizando que en la estimación de los datos se ha respetado el principio de prudencia y se han contemplado unos márgenes de error razonables así como la condiciones actuales del sector, la competencia y del centro deportivo. Cualquier desviación de los datos económicos reales con respecto a los estimados por el tercero, como consecuencia de una mala praxis a la hora de definir el escenario económico y realizar las proyecciones, que impida a la empresa cumplir con el canon establecido, no se considerará un desequilibrio económico- financiero de la



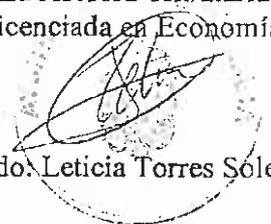
## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

concesión propiamente dicha, por lo que no justificará en ninguna medida el incumplimiento de dicha obligación.

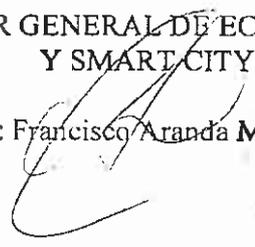
**A la vista de lo expuesto la licitadora ha motivado en los términos expuestos, la viabilidad de la concesión con las exigencias previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares anexo I cláusula 20.**

En Granada, a 27 de Septiembre de 2016

La Asesora Tributaria  
Licenciada en Economía,

  
Fdo: Leticia Torres Sólter

Vº Bº EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA, HACIENDA  
Y SMART CITY

  
Fdo: Francisco Aranda Morales.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

**ANÁLISIS DEL ESTUDIO PRESENTADO POR LOS LICITADORES EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LA MODALIDAD DE CONCESIÓN DENOMINADO GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL "PERIODISTA ANTONIO PRIETO".**

**PROYECTO PRESENTADO POR "ASISTENCIA, ORGANIZACIÓN Y SERVICIOS, S.A.( AOSSA)"**

De lo que se observa del plan económico- financiero de la empresa para la gestión de la concesión que nos ocupa, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

**1.- Con respecto a la estimación de los ingresos:**

Para la estimación de los ingresos, la empresa ha utilizado un estudio bastante objetivo sobre el número y los rasgos de la población de las zonas colindantes al centro. Divide a la misma además por franjas de edad. Asimismo incluye una descripción de la competencia señalando los precios establecidos en cada gimnasio colindante para así, estableciendo precios inferiores, asegurarse una cuota de dicho mercado potencial.

El número de abonados considerado es razonable en función de lo anterior y muy próximo al propuesto por el estudio de viabilidad municipal, ligeramente inferior.

Aparecen con suficiente detalle los servicios, paquetes, ofertas. y precios que se ofrecerían.

No obstante estiman unos ingresos algo inferiores en todas las partidas (matrículas, abonos..). Cabe destacar la cifra que estiman ingresada por alquileres de los espacios del centro, que no llega a los 50.000 €, mientras que a nosotros nos consta que puede ser mucho más alta

También el concepto "Ventas" aparece valorado también de forma muy marginal.

Todo esto implica que la estimación de ingresos por parte del tercero sea algo menor a la nuestra (1.330.050,68 € frente a 1.785.345 € que asignamos al año Tipo).

Sin embargo, la empresa tiene en cuenta una evolución positiva de los ingresos además de una inflación del 2% que aunque no justifica claramente, está dentro de un margen razonable.

**2.- Con respecto a los costes:**

Con respecto a los costes, también estiman unas cifras inferiores a los nuestros en todos los conceptos, por tanto se observa una política de reducción de gastos.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Únicamente en Publicidad y Marketing destinan un importe mayor que el propuesto en nuestro estudio, pero no desproporcionado, lo que, entendemos estará enfocado a mejorar las perspectivas de éxito.

Se destinan 30.000 € a la partida "Tributos" en la que se incluye el IBI. Éste tributo puede suponer el total de esa partida.

La partida "Arrendamientos", se fija en 60.000 € frente a los 195.990 € estimados por nuestra parte. No se hacen constar algunas partidas a tener en cuenta como Transportes.

El tercero concluye con unos cuadros de flujos en los que no se calcula ni la TIR, ni el VAN ni el Pay-Back del proyecto.

No obstante, si están bien todos los cálculos, efectivamente el proyecto otorga una rentabilidad media aceptable del 16,27 %, y presenta flujos de caja positivos en toda la vida concesional.

Contemplan además a lo largo de las proyecciones la amortización del inmovilizado y su reposición.

### CANON OFERTADO: 85.000 €

Se intuye la viabilidad en los beneficios netos positivos obtenidos en todos los ejercicios.

Esta viabilidad, por otra parte, será certera siempre y cuando los datos reales que finalmente se obtuvieran no difieran excesivamente de los estimados por la empresa en su proyecto, teniendo en cuenta que de estos últimos parten el resto de proyecciones y cálculos hasta obtener el canon ofertado.

Esta última afirmación se traduce en los siguientes puntos de vital trascendencia:

- El proyecto presentado por la empresa es el soporte de su oferta económica, y la misma, resultado del anterior. En concreto, el tercero establece un canon de 85.000 €, que se eleva sobre el estimado por esta parte en 50.000 €.
- Por lo que, de resultar finalmente la empresa que nos ocupa la adjudicataria de la concesión, dicho proyecto es vinculante para la empresa de forma paralela a su oferta económica. En éste sentido cumple advertir:

### *Cláusula 12 del pliego administrativo:*

#### Riesgo y ventura

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto en el artículo 215 del TRLCSP.

### *Cláusula 18 del anexo I del pliego de administrativo:*



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Sin perjuicio de lo indicado, aceptada la proposición, el concesionario, asume el riesgo y ventura de la concesión en los términos legalmente establecidos.

Esto es, de acuerdo con el “**principio de riesgo y ventura**” que asume el concesionario en el momento de la firma del correspondiente contrato, le hace responsable de las variaciones que se produjeran en el devenir de la gestión del centro con respecto a los parámetros estimados por la empresa garantizando que en la estimación de los datos se ha respetado el principio de prudencia y se han contemplado unos márgenes de error razonables así como la condiciones actuales del sector, la competencia y del centro deportivo. Cualquier desviación de los datos económicos reales con respecto a los estimados por el tercero, como consecuencia de una **mala praxis a la hora de definir el escenario económico y realizar las proyecciones**, que impida a la empresa cumplir con el canon establecido, no se considerará un desequilibrio económico- financiero de la concesión propiamente dicha, por lo que no justificará en ninguna medida el incumplimiento de dicha obligación.

**A la vista de lo expuesto la licitadora ha motivado en los términos expuestos, la viabilidad de la concesión con las exigencias previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares anexo I cláusula 20.**

En Granada, a 27 de Septiembre de 2016

La Asesora Tributaria  
Licenciada en Economía,

Fdo: Leticia Torres Soler

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA, HACIENDA  
Y SMART CITY

Fdo: Francisco Aranda Morales



