
ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESION DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACION
EN EL COMPLEJO MUNICIPAL DEPORTIVO "NÚÑEZ BLANCA".
GRANADA.

NUOVIT GRUPO EMPRESARIAL

Gran vía de Colon nº 14A, 18010 Granada

Tel. 958221410, Fax 958215687

E-mail. lao@nuovit.com



ÍNDICE.

1. Objeto del presente documento.
2. Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
3. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
4. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
5. Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
6. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
7. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
8. Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.
9. Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

ANEXOS.

1. Anteproyecto técnico.
2. Estudio económico - financiero.
3. Informe urbanístico

1. Objeto

El presente documento tiene por objeto el estudio de las variables que determinen la viabilidad de un contrato de concesión de obra pública y explotación de un equipamiento deportivo y comercial en el interior del complejo Deportivo "Núñez Blanca", al amparo de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSF), (Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, B.O.E. nº276 de 16 de Diciembre de 2.011).

El estudio de viabilidad se redacta **de acuerdo a los requisitos fijados en el art.128.2.** de la citada ley:

Artículo 128. Estudio de viabilidad.

1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de la misma.

2. El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:

- a. Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.*
- b. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.*
- c. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.*
- d. Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.*
- e. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.*
- f. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.*
- g. Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.*
- h. Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.*

De acuerdo al art.128.5 del citado TRLCSF, se admitirá la iniciativa privada en la presentación de estudios de viabilidad de eventuales concesiones, que se elevará al órgano competente para su tramitación, en este caso el Ayuntamiento de Granada.

.....

5. Se admitirá la iniciativa privada en la presentación de estudios de viabilidad de eventuales concesiones. Presentado el estudio será elevado al órgano competente para que en el plazo de tres meses comunique al particular la decisión de tramitar o no tramitar el mismo o fije un plazo mayor para su estudio que, en ningún caso, será

superior a seis meses. El silencio de la Administración o de la entidad que corresponda equivaldrá a la no aceptación del estudio.

En el supuesto de que el estudio de viabilidad culminara en el otorgamiento de la correspondiente concesión tras la oportuna licitación, su autor tendrá derecho, siempre que no haya resultado adjudicatario y salvo que el estudio hubiera resultado insuficiente de acuerdo con su propia finalidad, al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, incrementados en un 5 % como compensación, gastos que podrán imponerse al concesionario como condición contractual en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares. El importe de los gastos será determinado por la Administración concedente en función de los que resulten acreditados por quien haya presentado el estudio, conformes con la naturaleza y contenido de éste y de acuerdo con los precios de mercado.

.....

Nuovit Grupo Empresarial, con amplia experiencia en intervenciones urbanas dedicadas al equipamiento y servicios de la ciudad, en sus diferentes variantes concesionales, **presenta esta iniciativa privada** y el correspondiente estudio de viabilidad para la concesión de obra pública y explotación en el complejo deportivo municipal Núñez Blanca.

2. Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.

El Ayuntamiento de Granada es propietario del Complejo Municipal Deportivo "Núñez Blanca", situado en la zona Sur de la Ciudad, con fachada a las calles Paseo del Emperador Carlos V (Carretera de la Zubia), C/ Profesor Manuel Garzón Pareja, c/Pedro Torres de Morales, y c/Andrés Calderón.

Dicho complejo deportivo cuenta con espacio libre de parcela en el frontal del Paseo del Emperador Carlos V, esquina C/ Profesor Manuel Garzón Pareja, siendo el mismo el objeto de este Estudio de Viabilidad.

Combinado con este vacío, el espacio trasero de las gradas, además de la propia superficie de apoyo del graderío de la pista de atletismo del Complejo se convierten en el Área de Intervención, con una ocupación de **4.162'35 m²**, en la que se propone ubicar un edificio complementario de usos deportivo, terciario comercial y aparcamientos.



La finalidad de la actuación que se propone, consiste en completar la oferta Deportiva y Comercial en una zona que se puede considerar como centro de referencia deportiva y comercial de la ciudad, reforzando aún más si cabe el foco de atracción como cabecera de servicios y equipamientos en que se ha convertido esta parte de la ciudad, optimizando el aprovechamiento de estos espacios vacantes,

Por el carácter integrador del nuevo proyecto con las instalaciones municipales preexistentes, y con la intención de ofrecer al municipio un Equipamiento deportivo de ciudad más competitivo, y que a su vez cubra un espacio de demanda comercial, ocio y restauración contemporánea en el entorno en que se ubica, se plantea esta iniciativa privada.

De acuerdo con el art.242 del TRLCSP, las obras se construirán a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos derivados de su ejecución, y explotación en los términos establecidos en la propia ley

La propuesta arquitectónica y urbanística.

Por su ubicación, uso y enfoque urbanístico, se plantea un edificio singular. Forma parte de una esquina que deja en sus cuatro fachadas visión suficiente para que el conjunto sea percibido desde todos los ángulos. Esto hace que no existan condicionantes para su implantación, más allá de intentar acomodarse como imagen a la esquina asignada. El paseo arbolado y la plaza ajardinada delanteras, por su parte, no hacen más que elevar la valoración visual del edificio.

Por estas razones, junto con la especial situación respecto a la ciudad de este vacío, y su ubicación singular, se impone una seria reflexión sobre cómo debía de plantearse el diseño de un edificio exento cuya opción resultante pueda resolver el acabado urbano de la esquina de la parcela del Polideportivo, convirtiendo en foco de atracción sobre todo el complejo.

Por tanto, y a la vista de los valores urbanos de lugar, incluidos los valores negativos que hacen de esta esquina un lugar de transición, de paso, ciertamente especial por el continuo paso de vehículos en la rotonda de su fachada, surge esta volumetría de un edificio en altura, con dos pastillas que se macla, creando un edificio en forma de L, con una de las pastillas de menor tamaño que se encaja con el volumen prismático más alargado, a la vez que la protege del complejo entorno urbano que la rodea.

Se convierte así en un edificio que se vuelve sobre sí mismo, relacionándose con el exterior a través de una celosía que a la vez que lo protege, le permite vislumbrar la relación interior-exterior del espacio edificado. Su volumetría pretende as su vez ser contundente, escultórica si cabe, convirtiendo la esquina ahora vacía en un hito urbano, y foco de atracción que ordene los flujos urbanos del entorno.



En cuanto a la ordenación interior, en sus cuatro plantas se distribuye un programa funcional de carácter mayoritariamente deportivo, con apoyo de uso comercial en planta baja, en la pastilla más alargada además de los locales para comercial y ocio del "bajo-gradas" de la zona de la pistas deportivas.



PLANTA BAJA E 1602

Dicha planta baja será el acceso principal a la instalación, contando en la misma con la zona de recepción, administración, y cafetería, vinculadas a los usos deportivos, junto con un gran local comercial. Ambos espacios abren a un agradable espacio de terrazas interiores, para la estancia de los usuarios, conectada con la cafetería.



En cuanto al programa del resto de plantas sobre rasante, el mismo se basaría en los usos deportivos e instalaciones vinculadas con los mismos, según el siguiente resumen:

- En planta primera, se sitúan los vestuarios, la zona de estética y fisioterapia y salas para actividades dirigidas.
- En planta segunda una gran sala de fitness, y de nuevo salas para actividades dirigidas,
- rematando el edificio en su última planta con un gran Spa, con conexión a una terraza descubierta sobre la pastilla más alargada, en la que disfrutar de una gran terraza exterior con una piscina de ocio al aire libre.



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



PLANTA CUBIERTA

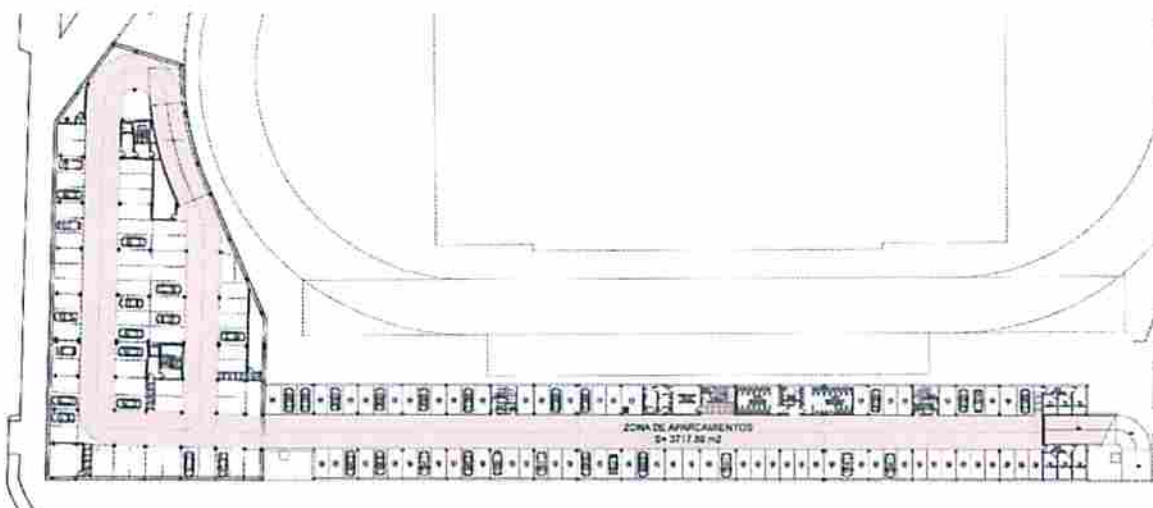
Conectado con este edificio principal en altura, se desarrolla el espacio bajo la actual grada de la pista polideportiva, utilizada la misma en esta propuesta como locales que se ofertan a la ciudadanía para la implantación de usos de ocio y/o comerciales, así como la instalaciones de apoyo al uso de la pista polideportiva: aseos, almacenes y vestuarios.

En cuanto a la imagen externa del conjunto proyectado, es evidente la sucesión de composiciones de diferentes formas geométricas en sus vuelos, huecos de ventanas, etc., pero manteniendo el esquema de dos núcleos de acceso lateral con sendas cajas de comunicación vertical (escaleras y ascensores) que a su vez, en diálogo con el resto del edificio forman unos volúmenes grapados a la volumetría principal del conjunto

El juego de huecos acristalados, de amplias y potentes superficies, en contraste con unas fachadas comprometidas con las texturas del ladrillo similar al resto de la Instalación Deportiva, fuerza aún más el complejo orden en entropía, que pretendemos señale la esquina de manera singular, puede que hasta buscando asombrar al observador.



Finalmente y bajo rasante, una planta de sótano dedicado a aparcamiento, y uniendo tanto este edificio en esquina como el situado bajo la grada, plantean 69 plazas para absorber las necesidades del edificio y complementando las necesidades externas.



En resumen:

Las plantas bajas, abiertas a las dos calles principales, se plantean con la vocación de gran espacio comercial y de atracción urbana, por su especial ubicación como hito del paseo-avenida en el que está enclavado.

Las plantas altas, se destinarán a uso deportivo, si bien pudieran cumplir varios tipos de funciones, ya sea uso comercial conectado (o no) con la planta baja, o Locales de Reunión y Ocio.

Como ya se ha adelantado, podrá tener los siguientes usos internos:

- Sótanos: aparcamientos y almacenes-archivos.
- Planta baja: Uso comercial y Deportivo.
- Planta 1ª, 2ª, 3ª: Uso Deportivo.
- Cubierta: Instalaciones, Terrazas uso al aire libre pista deportivas y piscina solarium, compatibles con usos del edificio.

La propuesta planteada consta de las siguientes superficies.

| RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USOS | | | | | | | TOTAL |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| PLANTA | EDIFICIO GRADA | | EDIFICIO ESQUINA | | | TER CUB. | |
| | APARC/ALMAC | LOCAL | APARC/ALMAC | LOCAL | DEPORTIVO | | |
| SOTANO -1 | 2319,42 m ² | - | 2292,00 m ² | - | - | - | 4611,42 m ² |
| BAJA | - | 1617,90 m ² | - | 965,00 m ² | 390,00 m ² | 100,00 m ² | 3072,90 m ² |
| PRIMERA | - | - | - | - | 1486,88 m ² | - | 1486,88 m ² |
| SEGUNDA | - | - | - | - | 1550,60 m ² | - | 1550,60 m ² |
| TERCERA | - | - | - | - | 849,64 m ² | - | 849,64 m ² |
| TOTAL | 2319,42 m² | 1617,90 m² | 2292,00 m² | 965,00 m² | 4277,12 m² | 100,00 m² | 11571,44 m² |



3. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

3.1. Análisis de la demanda potencial

Ubicación y área de influencia

La ciudad de Granada, capital de la provincia del mismo nombre, se encuentra situada al pie de Sierra Nevada, en la confluencia de los ríos Darro y Genil. Los límites del Término Municipal son:

Límites del término municipal de Granada

| | | |
|---|--|--|
| <i>Noroeste:</i> <u>Atarfe</u> | <i>Norte:</i> <u>Maracena</u> , <u>Pulianas</u> , <u>Jun</u> y <u>Viznar</u> | <i>Noreste:</i> <u>Huétor Santillán</u> y <u>Beas de Granada</u> |
| <i>Oeste:</i> <u>Santa Fe</u> y <u>Vegas del Genil</u> |  | <i>Este:</i> <u>Dúdar</u> |
| <i>Suroeste:</i> <u>Churriana de la Vega</u> y <u>Armillá</u> | <i>Sur:</i> <u>Ogijares</u> , <u>La Zubia</u> , <u>Huétor Vega</u> y <u>Cenes de la Vega</u> | <i>Sureste:</i> <u>Pinos Genil</u> |

La población censada a 01/01/2012 asciende a 265.451 habitantes, siendo de 498.365 si incluimos su área metropolitana.

Granada cuenta con un clima mediterráneo continentalizado: fresco en invierno, con abundantes heladas; y caluroso en verano, con máximas sobre los 35º C. La oscilación térmica es grande durante todo el año, superando muchas veces los 20º C en un día. Las lluvias, son realmente escasas en verano, se concentran en invierno y en general son de poca entidad durante el resto del año. Estas características peculiares, que son más patentes si las comparamos con el clima de la costa subtropical granadina, a tan sólo 50 Km de Granada capital, se deben a su situación entre cadenas montañosas, y a su altitud media, de unos 685 m.

Como indicábamos anteriormente el municipio granadino cuenta con una población de 265.451 habitantes, distribuidos de acuerdo a la siguiente pirámide poblacional:

| POBLACIÓN POR RANGOS DE EDAD | | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| GRUPOS DE EDAD | Total Granada | Varones | Mujeres |
| De 0 a 4 | 10.705 | 5.544 | 5.161 |
| De 5 a 9 | 12.565 | 6.355 | 6.210 |
| De 10 a 14 | 12.049 | 6.082 | 5.967 |
| De 15 a 19 | 13.155 | 6.684 | 6.471 |
| De 20 a 24 | 15.888 | 8.099 | 7.789 |
| De 25 a 29 | 19.711 | 9.907 | 9.804 |
| De 30 a 34 | 23.289 | 11.665 | 11.624 |
| De 35 a 39 | 22.133 | 10.853 | 11.280 |
| De 40 a 44 | 19.793 | 9.550 | 10.243 |
| De 45 a 49 | 19.801 | 9.179 | 10.622 |
| De 50 a 54 | 18.683 | 8.480 | 10.203 |
| De 55 a 59 | 16.120 | 7.174 | 8.946 |
| De 60 a 64 | 14.299 | 6.269 | 8.030 |
| De 65 a 69 | 12.635 | 5.647 | 6.988 |
| De 70 a 74 | 9.786 | 4.116 | 5.670 |
| De 75 a 79 | 10.221 | 4.025 | 6.196 |
| De 80 a 84 | 7.867 | 2.765 | 5.102 |
| De 85 y más | 6.751 | 2.025 | 4.726 |

Granada y su Universidad

Según datos del último padrón estadístico, la Universidad de Granada se encuentra en la posición cuarta en el ranking nacional de Universidades, siendo el número de alumnos matriculados durante el pasado curso de 56.343.

La cifra de estudiantes procedentes de otros países que disfrutaron de una beca Erasmus supera los 2.000 estudiantes, siendo Granada líder en número de estudiantes acogido a este programa.

El plan estratégico de la Universidad, expone alguna de las inquietudes de la misma, entre las cuales se encuentran planes de mejora y ampliación de servicios deportivos a la comunidad universitaria.

Granada y el turismo como motor económico. Alhambra y Sierra Nevada

El turismo, atraído por la existencia de importantes monumentos artísticos, estando el conjunto de La Alhambra y el Generalife a la cabeza por número de visitantes, ha sido y es uno de los motores de la economía urbana, fomentando el desarrollo de un complejo sector terciario (hostelería).

Según un estudio de la Diputación provincial, se espera que en el año 2.013 se alcancen los 2,5 millones de turistas con 5 millones de pernoctaciones, arrojando el mejor dato de la historia.

La estación de esquí de Sierra Nevada, atrae todos las temporadas a un número de visitantes superior al millón de personas. La estación de esquí es un reclamo para los visitantes más demandados por su poder adquisitivo. El gasto medio diario de un esquiador de Sierra Nevada durante la temporada pasada fue de 101 euros y si es de los que pernoctan, el promedio alcanza los 112 euros.

Dos tercios de todos los visitantes de Sierra Nevada pernoctan en el entorno, la mitad en la propia estación (Pradollano), y la otra mitad, en Granada y su área metropolitana. El promedio de pernoctaciones es de 3,2 noches. Es sabido además que este perfil de usuario demanda otro tipo de actividades complementarias, muchas de ellas de carácter deportivo.

En este sentido, el Centro Deportivo que nos ocupa tiene una situación privilegiada, con una distancia mínima y unos accesos inmejorables a la Ronda Sur, principal vía de comunicación de la ciudad con la estación de esquí.

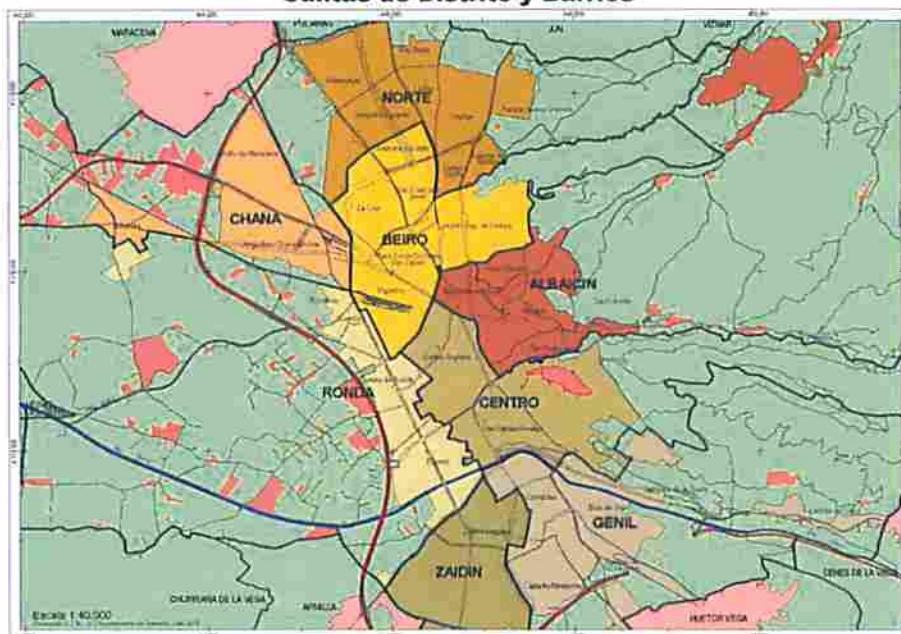
Población por distritos

El Centro Deportivo Núñez Blanca, que se propone en este estudio, estaría ubicado en una inmejorable situación tanto por la facilidad para las comunicaciones, como por el área de influencia que abarca. El centro estaría en la zona Sur de la ciudad, en el entorno de la Zona del Estadio Municipal Los Cármenes y del Palacio Municipal de Deportes y colindante con el Complejo Deportivo Núñez Blanca, esto es, una zona eminentemente deportiva. Varias líneas de autobús urbano, la proximidad del nuevo Metropolitano (actualmente en construcción) y la cercanía a la circunvalación, hacen que el acceso sea muy cómodo y rápido.

Granada cuenta con 8 distritos administrativos:

| HABITANTES POR DISTRITO | |
|--------------------------------|-------------------|
| DISTRITOS | HABITANTES |
| ALBAICIN | 11.084 |
| BEIRO | 38.560 |
| CENTRO | 30.243 |
| CHANA | 26.045 |
| GENIL | 34.297 |
| NORTE | 33.016 |
| RONDA | 48.307 |
| ZAIDIN | 43.899 |

Juntas de Distrito y Barrios



El nuevo Centro Deportivo Nuñez Blanca se ubicará en la Crta Zubia, en el eje de separación de los distritos Genil y distrito Zaidín, por lo que podemos decir que los dos distritos se encuentran en el área de influencia directa de la instalación, si bien es necesario aplicar un factor de corrección, por contar con varias instalaciones dentro de su jurisdicción. Por otro lado hay que tener en cuenta la población de los municipios situados al sur de la ciudad, que también serán potenciales usuarios de esta nueva instalación, como son Ogijares, La Zubia, Huetor Vega, Monachil y Cajar, siendo su población respectivamente de 14.424, 18.375, 11.853, 7.402 y 4.741, resultando un total de 56.795 habitantes.

3.2. Previsión sobre la demanda de uso.

En primer lugar, cabe diferenciar y definir tres conceptos básicos:

- **Demanda subyacente:** Cálculo del número potencial de usuarios en la zona de influencia del centro deportivo.
- **Demanda satisfecha:** Estimación del número de usuarios que ya están realizando actividades de gimnasia en centros comparables existentes en la zona de influencia.
- **Fondo de comercio:** Estimación del número de usuarios que puede llegar a tener el centro deportivo de nueva apertura.

Demanda subyacente

En primer lugar, decir que el estudio de la demanda no ha tenido en cuenta la abundante población flotante demandante de estos servicios, justificada en el apartado anterior. Es por ello que estimamos que **los datos arrojados por el presente estudio en cuanto a demanda son bastante conservadores, siendo la demanda estimada siempre mayor que la calculada en este apartado.**

El modelo parte de la propensión de la población de practicar actividades de gimnasio. Esta propensión varía en función de las distintas variables que se aplican en el modelo:

- Los rangos de edad son de 5 años y nuestra población objetivo comienza a partir de los 18 años.
- Diferenciación por sexo. El peso de los hombres en la práctica de actividades de gimnasio es ligeramente superior al de las mujeres.
- Diferenciación por clases sociales: alta, media y baja.

Se utiliza como punto de partida de la propensión de practicar actividades de gimnasio un 24,5 %. Este porcentaje ha sido extraído del informe "Barómetro de consumo 2007" de la Fundación Eroski, informe que abarca la totalidad del territorio nacional. Para la región andaluza, este ratio se sitúa en el 20%.

Por otro lado, el informe de la Junta de Andalucía de 2009 "Hábitos y actitudes de la población andaluza ante el deporte", sitúa esta propensión en Granada en el 25 %.

Siguiendo con el criterio conservador, se tiene en cuenta los niveles de renta de la población y dos radios de influencia, con 1,5 km y 10 km. El primero de ellos es el usuario potencial que se desplaza andando y el segundo aquel que se desplaza en transporte público o vehículo propio.

Teniendo en cuenta los niveles de renta y su peso en el área de influencia, obtenemos los siguientes ratios de propensión:

- 19,75 % para la zona de influencia de 1,5 km.
- 22,50 % para la zona de influencia de 10 km.



La demanda Subyacente de la primera zona (1,5 Km) está formada por la población total de los distritos Zaidín y Genil. El número total de habitantes censados en ambos distritos es de 78.196 habitantes.

La Demanda Subyacente de la segunda zona (10 minutos en coche), está formada por la población total de los distritos Ronda y Centro más las poblaciones cercanas del área metropolitana, esto es: Ogijares, La Zubia, Huetor Vega, Monachil y Cajar. El número total de habitantes de todos estos distritos y poblaciones es de 135.345 habitantes. Si partimos de la consideración de que el porcentaje de conductores de coche es del 50,2%, el número total de habitantes ascendería a 67.943 habitantes.

Para obtener la demanda subyacente final por cada una de las zonas que hemos analizado, vamos a considerar los porcentajes de penetración calculados anteriormente. En nuestro caso hemos señalado dos propensiones medias, en función de la zona de influencia, del 19,75 % y del 22,5 %.

De la aplicación de todos los criterios comentados con anterioridad resultan las siguientes **demandas subyacentes** para cada una de las zonas de influencia:

$78.196 * 19,75 \% \text{ de penetración} = 15.444 \text{ habitantes en la zona de influencia de 1,5 Km.}$

$67.943 * 22,5 \% \text{ de penetración} = 15.287 \text{ habitantes en la zona de influencia de 10 minutos en coche.}$

Demanda satisfecha

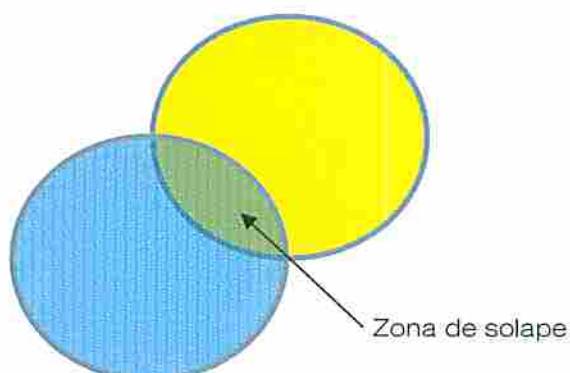
Para medir la demanda satisfecha, en primer lugar hemos identificado todos los centros, tanto públicos como privados situados en las dos zonas de influencia analizadas. A 10 minutos en coche obtenemos un total de 37 centros privados y 29 centros públicos. En total 66 centros.

Después de los análisis realizados en cada uno de los centros, consideramos que del total de centros hay 5 que podrían considerarse competencia directa para el Centro Núñez Blanca:

- ✓ O2 Centro Wellnes Neptuno
- ✓ We Fitness
- ✓ Go Fit Maracena
- ✓ Virgin Active, C.C. Serrallo
- ✓ Mondragones (actualmente en construcción)

Para medir la demanda satisfecha tenemos en cuenta el área compartida con cada uno de los centros que entran en competencia, obteniendo el coeficiente de solape. El coeficiente de solape resulta de dividir el área de solape entre la zona de

influencia del centro. Implícitamente asumimos que la densidad de población es la misma en toda la zona de influencia.



Partiendo de este criterio así como de los expuestos anteriormente, el cálculo de la demanda satisfecha sería:

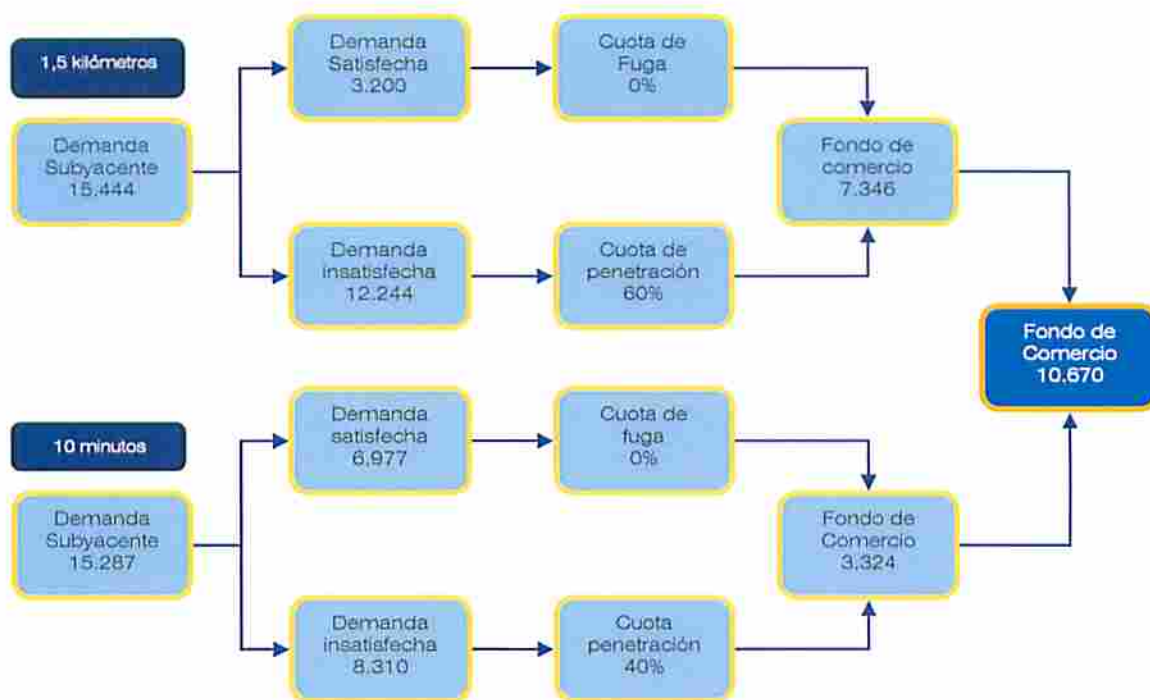
| SOLAPE DE CENTROS | MINUTOS EN COCHE | USUARIOS TOTALES | COEF. SOLAPE % | DEMANDA STISFECHA SOLAPADA |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------------------|
| CENTRO DEPORTIVO GoFit | 10 | 4.000 | 31% | 1.240 |
| O2 CENTRO WELLNESS NEPTUNO | 6 | 6.500 | 45% | 2.925 |
| WE FITNESS | 8 | 5.200 | 39% | 2.028 |
| VIRGIN ACTIVE, C.C. SERRALLO | 4 | 5.000 | 64% | 3.200 |
| MONDRAGONES (en construcción) | 10 | 5600 (previsión) | 14% | 784 |
| TOTAL | | 26.300 | | 10.177 |

De esta forma, concluimos que la **demanda satisfecha** en el radio de influencia del centro es de **10.177 usuarios**.

Análisis del fondo de comercio

Es el cálculo final que se refiere al número de personas que son susceptibles de ser usuarios del nuevo centro deportivo.

Para ello se utiliza una **cuota de penetración** sobre la demanda insatisfecha (demanda subyacente menos demanda satisfecha) y una **cuota de fuga** sobre la demanda satisfecha. En este caso, y siendo muy conservadores utilizaremos un coeficiente de penetración del 60 % para el área de 1,5 km y del 40% para el área de 10 km. Igualmente estimamos una cuota de fuga del 0% en ambas áreas.



De esta forma, concluimos que el **fondo de comercio** o estimación del número de usuarios que puede llegar a tener el centro deportivo Núñez Blanca es de **10.670 usuarios**.

3.2. Incidencia social y económica

Es una realidad fácilmente observable y contrastable que cada vez más el deporte y la actividad física forman parte de la vida de la sociedad española, y no sólo es practicada por la población joven, sino muy al contrario, cada vez es más avanzada la edad media de los practicantes de algún tipo de actividad física y/o deporte.

Siguiendo con los datos sobre los hábitos de la práctica deportiva en la población española que nos aporta García Ferrando en sus estudios, que ya se prolongan por más de 30 años, podemos ver desde distintos aspectos como ha ido creciendo el interés de los españoles por la práctica deportiva.

| INTERÉS DE LOS ESPAÑOLES POR EL DEPORTE (2005) | |
|---|-----|
| MUCHO | 18% |
| BASTANTE | 43% |
| POCO | 27% |
| NADA | 12% |
| Encuesta realizada entre población entre 15 y 75 años | |

Como vemos, algo más del 60% de la población entre 15 y 75 años, demuestra tener interés por la práctica deportiva y el deporte en general, aspecto este que se ha incrementado notablemente en los últimos años.

Si atendemos al lugar que ocupa el deporte en la vida de los españoles, los datos que se extraen de las encuestas son los que siguen.

| LUGAR QUE OCUPA EL DEPORTE EN LA VIDA DE LOS ESPAÑOLES | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 2.012 | 2.005 | 2.000 |
| Muy o bastante importante | 55% | 50% | 46% |
| Poco o muy poco importante | 39% | 44% | 45% |
| Nada importante | 3% | 4% | - |
| NS/NC | 6% | 6% | 9% |

Estos datos son el lógico reflejo del importante incremento que ha experimentado el nº de practicantes de deporte entre los 15 y los 75 años en los últimos tiempos, con un incremento de un 6% en el último quinquenio.

| POBLACIÓN QUE HACE DEPORTE ENTRE LOS 15 Y 75 AÑOS | | |
|--|--------------|--------------|
| 2.010 | 2.005 | 2.000 |
| 43% | 37% | 37% |

Incidencia social

Una instalación de estas características, con tantos y tan variados espacios deportivos, siempre es bien acogida por la sociedad en general, pero en este caso, Granada, tiene una gran necesidad de una instalación de este tipo en una zona eminentemente deportiva.

Son muchos y muy diversos los factores que hacen que día a día se esté incrementando notablemente el porcentaje de población que practica algún tipo de actividad física y deporte:

- o La influencia de los medios de comunicación, que dedican cada día más tiempo y espacio a hablar de, por un lado el éxito español en el deporte de competición, factor éste que de un modo u otro también anima a la población en general a practicar deporte, en este caso los más receptivos son la población joven, y por otro lado también resaltan cada día más los beneficios del ejercicio físico en la salud, en general.
- o Desde los centros de salud, también se está contribuyendo a que la población cada día practique más deporte. Pocos son ya los médicos que a día de hoy no recomiendan a sus pacientes que hagan algún

tipo de práctica deportiva, dados los importantes beneficios que tiene para la salud la realización regular de ejercicio físico.

- o La concienciación de la clase política de la necesidad de la práctica deportiva, también es un factor importante, al dotar a las ciudades cada vez de más y mejores infraestructuras para que la población pueda realizar ejercicio físico.
- o Y por supuesto, la propia sociedad, que también se da cuenta de la importancia que tiene, para sus vidas, la práctica de algún tipo de ejercicio físico, lo cual lleva a que también la propia sociedad demande cada vez más lugares dónde realizar sus prácticas deportivas.

Es por todo ello que este nuevo centro deportivo debe ser muy bien acogido entre la población de Granada, ya que va a permitir la realización de muy diversas actividades, que darán cabida a todo el rango de población y será un elemento más de la dinamización de la vida social de los granadinos, en especial los de esta zona dónde se propone ubicar, de los distritos Zaidín y Genil y de los Municipios del área Metropolitana adyacentes a la Ronda Sur de circunvalación.

Incidencia económica

La aparición de una infraestructura de estas características ofrece para el barrio además de un nuevo elemento de dinamización social, también un elemento generador de nuevas posibilidades de crecimiento para los negocios de la zona. Con esta obra se complementaría notablemente la oferta de servicios del barrio, que por un lado ya cuenta con la presencia de instalaciones de carácter deportivo que generan un gran movimiento al barrio, y un perfecto complemento sería la aparición de un gran y moderno complejo deportivo, lo cual ayudaría, aún más si cabe, a la mejora del barrio y con ello al movimiento de población en la zona, con las consecuencias económicas que ello tiene.

Paralelamente, un centro de estas características, también es un elemento generador de empleo, por un lado durante la fase de construcción del mismo, en la que se emplea a un importante número de personas y que en ocasiones son del entorno más próximo al lugar de construcción y por otro lado, una vez puesto en funcionamiento, un centro deportivo de estas dimensiones, es una fuente de empleo estable, capaz de generar en torno a unos 25 puestos de trabajo.

4. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

El proceso de gestión urbanístico y jurídico.

La parcela es de titularidad municipal, ostentando la condición de bien de dominio público como consecuencia inherente a su calificación urbanística, por razón de su afectación al uso o servicio público conforme resulta de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 3 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante RBELA).

Las actuaciones proyectadas, a desarrollar por razón de la finalidad pretendida por el Ayuntamiento de Granada, en el marco jurídico del contrato de concesión de obra pública, que conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, tiene por objeto concreto la realización por el concesionario de una obra (definida en el presente Estudio de Viabilidad) de interés municipal, percibiendo como contraprestación el derecho a su explotación, encuentran amparo en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU), conforme a continuación se justificará.

Clasificación del suelo.

Urbanísticamente, el nuevo edificio proyectado se ubica dentro de la parcela del Complejo Deportivo Núñez Blanca, en la esquina que da fachada al Paseo del Emperador Carlos V, C/ Profesor Manuel Garzón Pareja y C/ de Andrés Calderón. Se trata de un suelo clasificado como **Urbano Consolidado**.

La parcela objeto de este Estudio está clasificada por el vigente PGOU como suelo urbano consolidado, circunstancia que responde a sus características intrínsecas y a los servicios urbanísticos de los que está dotados, y en general, al estatuto jurídico de esta clase y categoría del suelo instituido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 45.1 y 2.A).

Además, la parcela tiene la condición de solar conforme a lo dispuesto en el artículo 148.4 LOUA:

“ A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.*
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.*
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.*

Dado que las edificaciones preexistentes consumen una edificabilidad de 3.399'74m², restaría aún una edificabilidad sin consumir de 6.912'58 m².

Según dicho informe, la parcela que nos ocupa, que tiene una superficie de 41.249'27 m², se encuentra clasificada como Suelo Urbano consolidado, y calificada como de EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DESCUBIERTO, por lo que su edificabilidad máxima será 0'25 m²/m², por tanto el techo máximo sobre la parcela será de:

$$41.249'27 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.312'32 \text{ m}^2.$$

El PGOU vigente de Granada, en su artículo 6.2.19, punto 1, admite en los equipamientos deportivos el uso de Terciario Comercial, y Terciario de Espectáculos y Reunión, con dos baremos distintos, según se considere la instalación cubierta o descubierta. En el caso de equipamiento descubierta, " en la superficie total que pueda construirse, en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad deportiva (vestuarios, almacenes, aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva) los usos terciarios especificados."

El artículo 6.1.3.3 del PGOU define los usos complementarios como aquellos usos de las edificaciones que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos y respetando siempre la condición predominante de los mismos.

Los usos proyectados tiene carácter complementario del predominante, pues a los mismos se destina una superficie de suelo de 4.162,35 m² de un total de 41.249,27 m², que no supone modificación alguna de los usos existentes, si no la potenciación de los mismos, pues se refuerzan los usos deportivos, dando lugar a la ocupación de una zona residual vacante de edificación y de la parte inferior de las gradas existentes.

La instalación actual, según se establece en el informe municipal precitado, ya calcula la superficie computada por la instalación existente, siendo la misma de 3.399'74 m², resultando entonces en una cantidad de metros cuadrados edificables que se pueden destinar a usos terciarios compatibles de 6.912'58 m².

Las superficies construidas que computan a efectos de edificabilidad del edificio proyectado son:

| RESUMEN COMPUTO DE EDIFICABILIDAD | | | | TOTAL |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| PLANTA | EDIFICIO GRADA | EDIFICIO ESQUINA | | |
| | | LOCAL | DEPORTIVO | |
| BAJA | 1617,90 m ² | 965,00 m ² | 390,00 m ² | 2972,90 m ² |
| PRIMERA | - | - | 1486,88 m ² | 1486,88 m ² |
| SEGUNDA | - | - | 1550,60 m ² | 1550,60 m ² |
| TERCERA | - | - | 849,64 m ² | 849,64 m ² |
| TOTAL | 1617,90 m ² | 965,00 m ² | 4277,12 m ² | 6860,02 m ² |

Por tanto, la propuesta que aquí se plantea consume la práctica totalidad de la edificabilidad permitida.

Para estos cálculos de edificabilidad no se contabiliza ninguna superficie bajo rasante (garajes, almacenes bajo rasante o cuarto de instalaciones), ni torre de salida a la cubierta.

Altura máxima: dado que el PGOU no fija altura máxima para esta manzana, se ha planteado en B+3, que entendemos se puede fijar conjuntamente con el desarrollo del proyecto de ejecución futuro.

La propuesta presentada es susceptible de corregirse, ampliándose o adaptándose a sugerencias y ofertas del Ayuntamiento o de agentes externos que puedan mejorar el resultado final del conjunto.

5. Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

Marco normativo:

- Orden de 12 de Julio de 1988, por la que se dictan normas para el cumplimiento de la obligación de incluir un estudio de impacto ambiental en proyectos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA de 13-09-91 y BOE de 26-09-1991.
- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA de 17-03-1995
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. BOJA 79, de 31-5-1994 y BOE 156, de 1-7-1994. Derogada por Ley 7/2007.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA de 17-03-1995.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA 166, de 28-12-1995. Derogado por Ley 7/2007.
- Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre, por el que se Aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental. BOJA 3, de 11-01-1996.
- Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento Informe Ambiental. BOJA 69, de 18-06-96. Derogado por Ley 7/2007.
- Decreto 53/1999, de 2 de Marzo, por el que se establecen normas para la aplicación del Reglamento (CEE) 1836/93, del Consejo, de 29 de junio, por el que se permite que las empresas del sector industrial se adhieran con carácter voluntario a un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales. BOJA 35, de 23-3-1999
- Ley 7/2007, de gestión integrada de la calidad ambiental. BOE 190, de 9-8-2007.

El régimen aplicable, en la comunidad andaluza en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, viene recogido en la legislación básica del Estado (Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero de Impacto Ambiental del proyectos) y demás normas de protección adicionales que se establezcan, y especialmente, por la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Teniendo como fin completar, clarificar y actualizar el marco normativo existente y regular nuevos instrumentos de protección ambiental, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma y obtener un alto nivel de protección del medio ambiente. (exposición de Motivos de la Ley 7/2007)

Sin olvidar las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Del contenido del citado marco normativo extraemos la conclusión de que la **actuación propuesta no está sometida a evaluación de impacto ambiental.**

- Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, ésta no es una actividad sujeta a Evaluación de Impacto Ambiental.

- La ley GICA de Andalucía, no contempla esta actividad como una actividad sometida a Evaluación Ambiental. Quedando no obstante incluido debido al programa de este proyecto dentro del grupo de actividades cuya **Calificación Ambiental**, corresponde al Ayuntamiento.

Además, las dimensiones de la actuación que se pretende, justifican por sí mismas, que se descarte la generación de problemas medioambientales.

Con todo y a pesar de la no necesidad de evaluación ambiental, al objeto de garantizar que la actuación propuesta en su conjunto sea ambientalmente sostenible en el marco del sector de la ciudad en el que nos encontramos, podríamos identificar algunas medidas preventivas, protectoras, correctoras y compensatoria, que permitirían eliminar o mitigar los posibles y leves impactos que, en su caso, pudiera ocasionar la actuación que se pretende. Detallándolos, a continuación, de modo esquemático:

a) Contaminación acústica.

Para que en la medida de lo posible, se garantice la mínima incidencia en la población del entorno residencial en que la actuación se ubica, de los niveles sonoros generados durante la ejecución de la obra.

- Control de la franja horaria de tráfico y de las rutas usadas por los vehículos de transporte empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria, ya que la zona es urbana con una relativa densidad de ocupación. No deberán producirse ruidos por el uso de maquinaria de obras y vehículos de transporte en horario nocturno (22H a 7H).
- Las fuentes más ruidosas están lo más alejadas de los posibles receptores.
- Los vehículos de transporte de materiales de construcción no deberán superar en ningún caso una velocidad de 50km/h en su tránsito por el interior de la zona urbana, debiendo establecerse unas velocidades máximas de 30km/h cuando la trayectoria seguida por los mismos discurre a menos de 100m.
- La maquinaria utilizada de obra se someterá a revisión con objeto de asegurar su buen funcionamiento y minimizar la emisión de ruido.

b) Contaminación atmosférica.

Con el fin de garantizar la menor afección posible sobre la atmósfera local y global.

- Antes del inicio de las obras deberá someterse a revisión toda la maquinaria, garantizando su correcto funcionamiento, al objeto de minorar la emisión de gases contaminantes.
- Durante las obras garantizar, conforme a normativa vigente, el mantenimiento adecuado de toda la maquinaria, con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión defectuosos.
- Los depósitos temporales de áridos y de otros materiales pulverulentos que se ubiquen en la zona de obras, deberán ser tratados a fin de reducir, al mínimo posible, las emisiones de polvo, evitando su dispersión, por acción de lluvia o viento. Bien mediante su cubrimiento, bien mediante riegos o cualquier otro procedimiento que consigan los mismos fines.

- Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga, y transporte de material.
- Los propietarios y conductores de vehículos que transporten tierras, escombros, materiales pulverulentos, áridos, hormigón, o cualquier otra materia similar durante la fase de construcción, habrán de tomar cuantas medidas sean precisas para cubrir tales materiales durante el transporte, con arreglo a la legislación vigente, a fin de evitar que se produzcan derrames o voladuras de los mismos.

c) Residuos.

Para la correcta gestión de residuos generados.

- El constructor deberá garantizar la correcta gestión de los residuos y su depósito en vertedero controlado.
- En la misma obra, deberán separarse los residuos generados, al fin de facilitar la reducción en origen de los mismos y su recogida selectiva.
- Deberán instalarse, en la misma obra, los correspondientes contenedores necesarios para el depósito por separado de residuos domésticos susceptibles de reciclaje, fomentando el mismo.

d) Patrimonio cultural:

Al objeto de garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los elementos de interés histórico que pudieran aparecer durante la actuación prevista.

- Necesidad, durante obra, de comunicar, con carácter de la urgencia, al organismo local y autonómico competente, la aparición de cualquier resto encontrado como consecuencia de los movimientos de tierra que se realicen, a la vez que se detienen inmediatamente todas aquellas obras o actuaciones que pueden comprometer la conservación o interpretación científica de estos hallazgos.

e) Eficiencia energética.

Con el fin de optimizar los recursos energéticos del proyecto, incentivar las energías renovables y fomentar la eficacia energética.

f) Tráfico.

Con la pretensión de minimizar las afecciones por congestión del tráfico y la accidentalidad por problemas de seguridad en el entorno de las obras previstas.

- Correcta señalización de todas las obras y zonas alternativas de circulación prestando especial atención en las horas punta durante los días laborables.
- Los propietarios y conductores de vehículos que transporten tierras, escombros, materiales pulverulentos, áridos, hormigón, o cualquier otra materia similar durante la fase de construcción, habrán de tomar cuantas medidas sean precisas para cubrir tales materiales durante el transporte, con arreglo a la legislación vigente a fin de evitar que por derrames o voladuras de los mismos, caigan sobre las calles del entorno del área de la obra y puedan generar riesgo pro alterar el estado habitual de su firme.

6. Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.

La finalidad de la gestión deportiva es satisfacer las necesidades presentes y futuras de los usuarios, asegurando la máxima calidad en el servicio, el control de las actividades, los recursos y la máxima sostenibilidad y funcionalidad de los equipamientos.

Para formular estrategias y establecer directrices deportivos sociales, con carácter de continuidad y estabilidad, que permitan un desarrollo y crecimiento sostenido, una participación de la sociedad, una mejora de la calidad de vida, el bienestar y la salud; es necesario, previamente, comprender la conducta y motivación de la ciudadanía. Qué les impulsa a la práctica del deporte, a la actividad física, cómo ocupan su tiempo de ocio; en definitiva, qué demanda.

Este conocimiento a través del estudio realizado y de la experiencia adquirida en los últimos tiempos, no solo propia sino de nuestro equipo de proyecto, nos garantiza la certeza de haber diseñado con éxito un programa mínimo de necesidades que satisface las demandadas por la ciudadanía, que incrementa con su dotación las actuales infraestructuras deportivas de la zona, y que fomenta la práctica deportiva y el ocio.

El proyecto así mismo impactará en la economía local, no solo durante su construcción sino fundamentalmente en su explotación, generando empleo y un crecimiento económico, sin olvidar la repercusión que podría tener en la economía de barrio, mediante el establecimiento de sinergias adecuadas.

El diseño del centro, aún a nivel de esbozo, aporta un alto valor añadido y supone una oferta completa integral para los usuarios actuales.

El edificio proyectado es totalmente funcional, respetando los criterios de independencia en circulaciones, sostenibilidad y conservación durante la obra, y gestión posterior del complejo.

7. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.

7.1. Identificación del riesgo.

Es fundamental para un proyecto de esta naturaleza identificar, analizar y asignar todos los riesgos en cada una de las fases del proyecto, a saber:

- ✓ Proyecto
- ✓ Construcción
- ✓ Operación

7.2. Riesgos en fase de proyecto.

Los riesgos fundamentales durante la fase de construcción pueden ser de diseño, ejecución o promoción.

Los principales riesgos de diseño se refieren al diseño tecnológico empleado, las infraestructuras complementarias y en las modificaciones al proyecto vigente.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), "se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio". Por su parte, el artículo 4 define el proyecto como "el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2". Y continúa señalando que, cuando se desarrolle mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos específicos, deberá mantenerse entre ellos la necesaria coordinación, sin que se produzca duplicidad en la documentación ni en los honorarios.

Para cubrirse de estos riesgos, el concesionario tendría que incluir determinadas obligaciones en el contrato de encargo profesional a ingeniero ó arquitecto y que podemos concretar en los siguientes:

- ✓ Obligación de incluir en el proyecto el correspondiente estudio de seguridad y salud en los términos previstos en el artículo 5 del RD 1627/1997. No debe olvidarse que este precepto obliga a incluir en los proyectos de ejecución de obras el citado estudio, el cual deberá constar como mínimo de memoria, pliego de condiciones, planos, mediciones y presupuestos.
- ✓ Obligación de resultado; es decir, el Arquitecto ó Ingeniero deberá redactar el proyecto o proyectos de manera que merezcan la aprobación de los organismos a quienes corresponda dar las autorizaciones oportunas, así como el informe favorable del Organismo de Control Técnico.

- ✓ Obligación del Arquitecto ó Ingeniero de realizar el seguimiento de los expedientes administrativos.
- ✓ Para evitar problemas derivados de la utilización de materiales novedosos o no suficientemente contrastados, la obligación para el Técnico de informar especialmente al Promotor sobre esta materia, reservándose este el derecho a dar su conformidad o no.
- ✓ Finalmente, establecer claramente que la propiedad de los proyectos, una vez abonados sus honorarios, corresponde al Promotor.

Asimismo y con objeto de minimizar los riesgos en fase de Proyecto el Promotor deberá tener en cuenta las siguientes circunstancias, que deberá quedar reflejadas en el expediente:

- ✓ Elección de técnico redactor con experiencia en actuaciones similares y experiencia en la zona.
- ✓ Obligatoriedad del técnico redactor de tener establecidos y homologados procedimientos de calidad.
- ✓ Obligatoriedad frente a la Administración de la realización de un control externo de la calidad del proyecto.
- ✓ Obligatoriedad de realización de levantamientos topográficos y ensayos geotécnicos con arreglo a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- ✓ Levantamiento notarial de las circunstancias de los edificios colindantes.

7.3. Riesgos en fase de construcción.

Los principales riesgos durante la construcción se refieren al abandono o retraso del constructor y al sobre coste en el precio de inversión, así como a la falta en el control sistemático de las obras.

Según lo dispuesto en el artículo 11 de la LOE, se define al Constructor como "el agente que asume contractualmente ante el Promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato".

El que mejor se adapta a la filosofía de la LOE, es el contrato de ejecución de obra "llave en mano", cuyo objeto es la ejecución total de la obra por parte del constructor, con precio y plazo cerrados.

Por la cobertura de responsabilidades durante la ejecución de la obra, habría que incluir la obligación del constructor de suscribir un seguro contra todo riesgo a la construcción, así como asegurar la responsabilidad civil patronal. En este caso deberá concretarse el importe.

En cuanto a las responsabilidades por daños una vez producida la recepción, se establece una retención al constructor del 5% del coste final de ejecución como garantía para responder por los daños que afecten al acabado, la cual puede ser sustituida por un seguro de daños o aval bancario.

El último grupo de riesgos se refiere al incumplimiento por parte de los partícipes en la sociedad adjudicataria o en la eventual UTE que concurriese a la adjudicación del contrato de concesión de obra pública, de los compromisos que se detallan en el proyecto.

Para evitarlo los servicios técnicos del Ayuntamiento supervisarán la ejecución del proyecto.

El incumplimiento por parte del concesionario de sus obligaciones llevará consigo la imposición de sanciones que se establezcan en el pliego de cláusulas administrativas particulares, sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieran ocasionado.

Al mismo tiempo, el concesionario estará obligado a contratar con una compañía aseguradora una póliza que cubra responsabilidades civiles de cualquier orden, en todo el ámbito del objeto de la concesión, siendo a su cargo el pago de las primas.

7.4. Riesgos en la fase Operativa.

Deberán analizarse aquellos riesgos que hacen referencia a la fuente de ingresos del proyecto y que, en consecuencia, afectan directamente a la volatilidad del flujo de caja libre del proyecto y, por tanto, a la capacidad del proyecto de afrontar los compromisos de pago de los acreedores. Los ingresos dependen esencialmente de dos variables: la demanda y el precio.

Por regla general, la mayor incertidumbre suele venir del lado de la demanda, ya que los precios se encuentran fijados de antemano y suelen ligarse en la mayoría de los casos a la inflación.

En nuestro caso, al tratarse de una elevada cantidad de clientes, se deberá llevar a cabo un importante estudio acerca del riesgo de demanda, que se encuentra íntimamente ligado a la actitud de los usuarios por adquirir el producto o el servicio en relación al precio establecido.

Riesgos de producción (Volumen; coste; obsolescencia).

Riesgo de suministro de bienes y servicios.

Riesgo de Gestión

Riesgo de calidad en la materia prima consumida.

Riesgo de baja demanda del producto o servicio.

Riesgo de inversiones adicionales.

Formas de cobertura:

Establecimiento de una sociedad vehículo independiente, titular de los activos.
Contratos de suministros o arrendamientos a largo plazo; cláusulas revisión de precios.

Contratos con clientes a largo plazo; cláusulas de revisión de precios.

Cobertura de precios de materias primas.
Obtener ventajas de las Administraciones Públicas para proyectos de interés público.
Contratar seguros comerciales (cobertura del lucro cesante).
Selección de operadores, gestores (sustitución y retribución variable).
Financiación flexible (ajustar el pago de la deuda a los ingresos de explotación).

Riesgos Financieros.

- ✓ No desembolso de los fondos comprometidos por la sociedad adjudicataria o participante en una eventual UTE, o de sus accionistas/promotores.
- ✓ Variaciones de tipo de interés, inflación, etc.
- ✓ Compromiso limitado de los promotores ("con recursos limitados"). En proyectos con un único o muy pocos clientes la situación cambia considerablemente, ya que el proyecto pasa a tener una alta dependencia de las decisiones que tome el cliente. En el caso de los centros deportivos no se produce este
- ✓ riesgo al existir bien cesiones de uso durante todo el periodo concesional, así como un gran número de ciudadanos potenciales usuarios del servicio.

Riesgos Legales.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de la concesión podrá incluir al menos los supuestos siguientes de extinción:

- ✓ Finalización del término de duración de la concesión fijado.
- ✓ Caducidad de la concesión por incumplimiento grave por parte del concesionario de cualquiera de las cláusulas de la concesión. La Administración concedente podrá declarar la caducidad total o parcial, previa audiencia del concesionario, con la consecuente reversión anticipada de las obras e instalaciones. Se podrá exigir al concesionario el pago de los daños y perjuicios ocasionados a la Administración por su incumplimiento.
- ✓ Los incumplimientos referidos a alguno de los servicios objeto de esta concesión originarán, en los términos y previos los tramites anteriormente expuestos, el rescate parcial de la concesión en lo referente al servicio concreto al que afecte el incumplimiento.
- ✓ Muerte del empresario individual.
- ✓ Extinción de la personalidad jurídica del concesionario, cuando ni la empresa sucesora ni los trabajadores de la extinguida soliciten la transmisión.
- ✓ El mutuo acuerdo de las partes.
- ✓ Por liquidación de la empresa concesionaria como consecuencia de su incursión de insolvencia y según lo dispuesto por la Ley Concursal, en cuyo caso la Administración concedente se hará cargo de las

instalaciones objeto de la concesión, con sus elementos complementarios o accesorios.

- ✓ La cesión de la concesión a terceros sin autorización de la Administración concedente.
- ✓ Por razones de interés público que aconsejen la supresión del objeto de la concesión, con el abono de la indemnización que se establezca.

Cualquiera de los supuestos de extinción de la concesión conllevará la reversión a la Administración concedente de los bienes inmuebles destinados a los usos previstos en el correspondiente Pliego, en un estado de conservación y funcionamiento adecuados. Del mismo modo, producida la extinción de la concesión, decaerán automáticamente, sin necesidad de declaración expresa, los derechos que pudieran ostentar terceras personas y que traigan causa del derecho del concesionario, sin que la Administración concedente se subrogue en esas relaciones o en los contratos de trabajo que pudieran estar vigentes.

La reversión de los bienes e instalaciones se producirá a favor de la Administración libres de cargas y gravámenes.

8. Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.

El coste estimado de las obras, desglosado por actividades y capítulos es el siguiente:

| Capítulo | | IMPORTE |
|----------|---|-----------------------|
| | APARCAMIENTO | |
| CAP. 1 | DEMOLICION | 35.857,25 € |
| CAP. 2 | ACTUACIONES PREVIAS | 42.517,29 € |
| CAP. 3 | EXCAVACION DE TIERRAS | 63.131,46 € |
| CAP. 4 | CIMENTACION | 236.481,41 € |
| CAP. 5 | ESTRUCTURA Y HORMIGONES | 278.611,02 € |
| CAP. 6 | ALBAÑILERIA | 37.046,92 € |
| CAP. 7 | PAVIMENTOS | 27.828,47 € |
| CAP. 8 | REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS | 2.560,41 € |
| CAP. 9 | FALSOS TECHOS | 366,31 € |
| CAP. 10 | IMPERMEABILIZACIONES | 49.412,28 € |
| CAP. 11 | CARPINTERIA, CERRAJERIA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD | 10.384,27 € |
| CAP. 12 | PINTURAS | 8.629,81 € |
| CAP. 13 | APARATOS SANITARIOS | 1.740,74 € |
| CAP. 14 | ASCENSORES | 24.823,95 € |
| CAP. 15 | INSTALACIONES | 189.714,05 € |
| CAP. 22 | SEGURIDAD Y SALUD / CONTROL DE CALIDAD / GESTION RESIDUOS | 18.164,02 € |
| CAP. 23 | URBANIZACIÓN | 27.694,25 € |
| CAP. 24 | CONTROL DE ACCESOS | 71.384,00 € |
| CAP. 25 | CONTROL PLAZA A PLAZA | 25.449,00 € |
| | TOTAL APARCAMIENTO | 1.151.796,91 € |
| | CENTRO DEPORTIVO | |
| CAP.1 | ACTUACIONES PREVIAS | 36.452,56 € |
| CAP. 2 | MOVIMIENTO DE TIERRAS | 34.530,61 € |
| CAP. 3 | CIMENTACIONES | 110.324,33 € |
| CAP. 4 | ESTRUCTURA | 365.767,58 € |
| CAP. 5 | ALBAÑILERIA Y CERRAMIENTOS | 257.759,54 € |
| CAP. 6 | CUBIERTAS | 62.344,42 € |
| CAP. 7 | FALSOS TECHOS | 19.531,41 € |
| CAP. 8 | AISLAMIENTO/IMPERMEABILIZACIONES | 9.972,38 € |
| CAP. 9 | SOLADOS Y ALICATADOS | 143.014,86 € |
| CAP. 10 | REVESTIMIENTOS | 146.247,37 € |
| CAP. 11 | CARPINTERIA DE MADERA | 38.802,43 € |
| CAP. 12 | CARPINTERIA DE ALUMINIO | 99.889,41 € |

| | | |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| CAP. 13 | CARPINTERIA METALICA | 102.751,22 € |
| CAP. 14 | INSTALACIONES ELEVACIÓN | 25.172,41 € |
| CAP. 15 | VIDRIO | 37.652,58 € |
| CAP. 16 | PINTURA | 48.610,60 € |
| CAP. 17 | URBANIZACION, JARDINERIA Y RIEGO | 52.345,64 € |
| CAP. 18 | APARATOS SANITARIOS | 20.498,03 € |
| CAP. 19 | INSTALACIONES | 1.090.846,91 € |
| CAP. 20 | ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS | 6.681,65 € |
| CAP. 21 | PLAN DE CONTROL DE CALIDAD | 30.561,64 € |
| CAP. 22 | SEGURIDAD Y SALUD | 27.319,65 € |
| TOTAL DEPORTIVO | | 2.767.077,24 € |

TERCIARIO/LOCAL

| | | |
|--------------|---|-----------------------|
| CAP. 1 | DEMOLICION | 24.917,75 € |
| CAP. 2 | ACTUACIONES PREVIAS | 24.736,34 € |
| CAP. 3 | MOVIMIENTO DE TIERRAS | 39.375,11 € |
| CAP. 4 | CIMENTACION | 200.134,07 € |
| CAP. 5 | ESTRUCTURA | 310.408,77 € |
| CAP. 6 | FACHADAS Y ALBAÑILERIA | 167.644,52 € |
| CAP. 7 | CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES | 188.282,74 € |
| CAP. 8 | CARPINTERIA Y ELEMENTOS SEGURIDAD | 65.000,00 € |
| CAP. 9 | VIDRIERIA | 40.000,00 € |
| CAP. 10 | PROTECCIÓN | 36.814,39 € |
| CAP. 11 | URBANIZACIÓN | 18.881,42 € |
| CAP. 12 | SEGURIDAD Y SALUD / CONTROL DE CALIDAD / GESTION RESIDUOS | 16.731,07 € |
| TOTAL | | 1.132.926,17 € |

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL **5.051.800,32 €**

19 % GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL **959.842,06 €**

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA 6.011.642,38 €

Estos costes por m2 se han deducido del importe de ejecución del anteproyecto correspondiente a este estudio de viabilidad. Será el proyecto de ejecución el que determine el importe exacto, a riesgo y ventura del adjudicatario.

A este importe, hay que añadir los correspondientes a los gastos del proyecto, dirección de obras, control de calidad, pruebas de carga, estudio de viabilidad, geotécnico, gastos comerciales y legalizaciones y de gestión. **El total de costes de promoción**, incluyendo estos últimos conceptos asciende a la cantidad de **7.432.709 €**. En el estudio económico financiero del Anexo 2, se detallan estos conceptos e importes.

Sistema de financiación propuesto.

La entidad adjudicataria podrá contar con la participación de otros socios que se encuentren en condiciones de aportar, tanto los recursos financieros propios como experiencia y gestión del proyecto (socios tecnológicos).

Los Recursos Propios para la realización y financiación de las actuaciones descritas anteriormente se habrán de aportar de forma escalonada durante el transcurso de las obras, y supondrán un porcentaje suficiente del total de inversión.

Para los importes restantes no cubiertos con financiación propia, se podrá acudir a la financiación externa mediante un préstamo hipotecario sobre la concesión con las formalidades y requisitos establecidos en la LCSP y demás legislación concordante. En todo caso habrá que estar a las reglas específicas que se establezcan en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.

Cuando la necesidad de contar con financiación ajena por parte de la sociedad concesionaria, como elemento fundamental de soporte de la inversión total a realizar, obligue al establecimiento de una garantía hipotecaria sobre la concesión, dada la naturaleza constitutiva de la inscripción registral de dicha hipoteca, resultará imprescindible la elevación del contrato concesional a escritura pública notarial. A tal fin, la empresa concesionaria designará el Fedatario Público ante el que se otorgará la escritura y correrá con todos los gastos que se deriven de dicha elevación a público.

9. Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

A efectos de dar cumplimiento con el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se advierte que al redactarse el proyecto, debe elaborarse un Estudio de Seguridad y Salud si se da alguno de los supuestos incluidos en el art. 4.1 del R.D. 1627/1997:

“El promotor estará obligado a que en la fase de redacción del proyecto se elabore un Estudio de Seguridad y Salud en los proyectos de las obras en que se den alguno de los supuestos siguientes”:

Que el presupuesto de ejecución por contrata incluido en el proyecto sea igual o superior a 450.759 euros.

Que la duración estimada sea igual o superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento a más de 20 trabajadores simultáneamente.

Que el volumen de mano de obra estimada, entendiéndose por tal, la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores en la obra sea superior a 500.

Las obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas.”

Marco en el cual queda expuesto este proyecto.

La redacción del Estudio de Seguridad y Salud se realizará simultáneamente a la elaboración del proyecto básico y de ejecución.

ANEXO I. ANTEPROYECTO TÉCNICO

ANEXO II. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Los siguientes cuadros muestran las hipótesis de partida en las que se basa el estudio económico – financiero:

| Hipótesis Generales | |
|--|-------------|
| Plazo de la concesión (años) | 40 |
| Plazo de construcción (meses) | 16 |
| Canon anual | 35.000,00 € |
| Actualización de canon | IPC - 1% |
| IVA - Venta de mercaderías, gastos e inversiones | 21% |
| IVA - Cuotas, matrículas, actividades | 21% |
| IVA - Período de liquidación (meses) | 3 |
| IPC (medio - largo plazo) | 2,0% |
| Remuneración caja | 0,0% |
| Tipo Impositivo IS | 30% |

| Financiación de Proyecto | |
|----------------------------|-----------|
| % Financiación Inversión | 70% |
| Importe del préstamo | 5.202.897 |
| Plazo (años) | 12 |
| Período de carencia (años) | 2 |
| Primer año (meses) | 12 |
| Euribor (swap 10 años) | 1,00% |
| Margen | 4,50% |
| Coste deuda | 5,50% |
| Comisión de apertura | 1,00% |
| % Fondos Propios | 30% |
| Fondos propios | 2.229.813 |

| Detalle de Inversión Inicial | |
|---|------------------|
| Centro Deportivo | 3.292.822 |
| Aparcamiento | 1.370.638 |
| Centro Comercial | 1.348.182 |
| Imprevistos | 300.582 |
| Obra civil | 6.312.224 |
| Equipamiento deportivo | 10.000 |
| Equipamiento TV y música | 40.000 |
| Equipamiento vestuarios | 25.000 |
| Equipamiento limpieza y mantenimiento | 10.000 |
| Mobiliario | 5.000 |
| Software de gestión | 4.000 |
| Control de accesos | 12.000 |
| Equipos informáticos | 4.000 |
| Equipamientos | 110.000 |
| Adjudicación concesión | |
| TPO | 47.197 |
| Notaría-Registro | 6.000 |
| Préstamo hipotecario | |
| AJD | 140.011 |
| Notaría-Registro | 8.000 |
| División Horizontal-Obra Nueva | |
| AJD | 189.367 |
| Notaría-Registro | 10.000 |
| Honorarios Proyecto + Dirección de Obra | 300.582 |
| Licencias y tasas | 243.472 |
| Otros gastos | 65.856 |
| Gastos | 1.010.485 |
| Total Inversión | 7.432.709 |
| IVA | 156.221 |
| Equipamiento fitness | 400.000 |

| Linea IVA | |
|----------------------|-------|
| Linea de IVA | 0 |
| Coste | 2,50% |
| Comisión de apertura | 0,5% |

| Renting de equipamiento fitness | |
|---------------------------------------|---------|
| Importe de la operación de renting | 400.000 |
| Coste | 6,00% |
| Plazo (años) | 5 |
| Año de inicio del contrato de renting | 1 |

| Aval proyecto | |
|--|--------|
| Garantía construcción (% inversión) | 0,00% |
| Importe de la garantía de construcción | 0 |
| Garantía de fase de explotación | 87.500 |
| Coste del aval | 1,50% |

A partir de estas hipótesis de partida se plantean las proyecciones a 40 años:

| Número de usuarios | Año | | | | | | | | | |
|---|------------------|----------|----------|----------|--------------|---------------|----------|----------|--------------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| nº medio de abonados pagadores | 2.717 | 3.767 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| nº medio de cursistas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % crecimiento abonados | | | | | | | | | | |
| % de crecimiento en actividades: | | | | | | | | | | |
| % de rotación de matrículas de abonados | | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| % de rotación de matrículas de cursistas | | | | | | | | | | |
| Precios | | | | | | | | | | |
| Cuota media mensual abonado (sin IVA) | 36,24 | 36,24 | 38,05 | 38,81 | 39,59 | 41,57 | 42,40 | 43,25 | 45,41 | 46,32 |
| Precio de la matrícula abonado (sin IVA) | 20,66 | 20,66 | 21,69 | 22,13 | 22,57 | 23,70 | 24,17 | 24,66 | 25,89 | 26,41 |
| Precio de la matrícula cursista (sin IVA) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| IPC | | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Gastos de personal (diferencial sobre IPC) | | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Reparaciones y conservación (diferencial sobre IPC) | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Índice de crecimiento gastos acumulado (IPC) | 1,000 | 1,020 | 1,040 | 1,061 | 1,082 | 1,104 | 1,126 | 1,149 | 1,172 | 1,195 |
| Inversiones | | | | | | | | | | |
| Obra de construcción | 3.156.112 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Instalaciones técnicas | 3.156.112 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obra civil | 6.312.224 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento deportivo, vestuarios... | 35.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento limpieza y mantenimiento | 10.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.041 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Elementos de transporte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mobiliario | 5.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Software de gestión | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Control de accesos | 12.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipos informáticos | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 4.330 | 0 | 0 | 0 | 4.687 | 0 |
| Otro inmovilizado | 40.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamientos | 110.000 | 0 | 0 | 0 | 4.330 | 11.041 | 0 | 0 | 4.687 | 1 |
| AJD | 376.575 | | | | | | | | | |
| Notaría-Registro | 24.000 | | | | | | | | | |
| Honorarios Proyecto + Dirección de obra | 300.582 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y tasas | 243.472 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos | 65.856 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otros gastos | 1.010.485 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Inversión | 7.432.709 | 0 | 0 | 0 | 4.330 | 11.041 | 0 | 0 | 4.687 | 1 |
| Pagos aplazados al año siguiente | 468.593 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA soportado | 1.560.869 | 0 | 0 | 0 | 909 | 2.319 | 0 | 0 | 984 | 0 |
| Intereses intercalarios | 158.642 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Número de usuarios | Año | | | | | | | | | |
|---|---------------|----------|--------------|----------|----------|---------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| nº medio de abonados pagadores | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| nº medio de cursistas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % crecimiento abonados | | | | | | | | | | |
| % de crecimiento en actividades: | | | | | | | | | | |
| % de rotación de matrículas de abonados | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| % de rotación de matrículas de cursistas | | | | | | | | | | |
| Precios | | | | | | | | | | |
| Cuota media mensual abonado (sin IVA) | 47,24 | 49,61 | 50,60 | 51,61 | 54,19 | 55,28 | 56,38 | 59,20 | 60,38 | 61,59 |
| Precio de la matrícula abonado (sin IVA) | 26,94 | 28,28 | 28,85 | 29,42 | 30,90 | 31,51 | 32,14 | 33,75 | 34,43 | 35,11 |
| Precio de la matrícula cursista (sin IVA) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Costos | | | | | | | | | | |
| IPC | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Gastos de personal (diferencial sobre IPC) | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Reparaciones y conservación (diferencial sobre IPC) | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Índice de crecimiento gastos acumulado (IPC) | 1,219 | 1,243 | 1,268 | 1,294 | 1,319 | 1,346 | 1,373 | 1,400 | 1,428 | 1,457 |
| Inversiones | | | | | | | | | | |
| Obra de construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Instalaciones técnicas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 883.864 | 901.541 | 919.572 |
| Obra civil | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 883.864 | 901.541 | 919.572 |
| Equipamiento deportivo, vestuarios, ... | 42.665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento limpieza y mantenimiento | 12.190 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.459 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elementos de transporte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mobiliario | 6.095 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Software de gestión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Control de accesos | 14.628 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipos informáticos | 0 | 0 | 5.073 | 0 | 0 | 0 | 5.491 | 0 | 0 | 0 |
| Otro inmovilizado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamientos | 75.578 | 0 | 5.073 | 0 | 0 | 13.459 | 5.491 | 0 | 0 | 0 |
| AJD | | | | | | | | | | |
| Notaría-Registro | | | | | | | | | | |
| Honorarios Proyecto + Dirección de obra | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Inversión | 75.578 | 0 | 5.073 | 0 | 0 | 13.459 | 5.491 | 883.864 | 901.541 | 919.572 |
| Pagos aplazados al año siguiente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA soportado | 15.871 | 0 | 1.065 | 0 | 0 | 2.826 | 1.153 | 185.611 | 189.324 | 193.110 |
| Intereses intercalarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Número de matrícula | Año | | | | | | | | | |
|---|------------------|----------------|----------|----------|--------------|---------------|----------|----------|--------------|----------|
| | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| nº medio de abonados pagadores | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| nº medio de cursistas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % crecimiento abonados | | | | | | | | | | |
| % de crecimiento en actividades: | | | | | | | | | | |
| % de rotación de matrículas de abonados | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| % de rotación de matrículas de cursistas | | | | | | | | | | |
| Precios | | | | | | | | | | |
| Cuota media mensual abonado (sin IVA) | 64,67 | 65,96 | 67,28 | 70,65 | 72,06 | 73,50 | 77,18 | 78,72 | 80,30 | 84,31 |
| Precio de la matrícula abonado (sin IVA) | 36,87 | 37,61 | 38,36 | 40,28 | 41,08 | 41,91 | 44,00 | 44,88 | 45,78 | 48,07 |
| Precio de la matrícula cursista (sin IVA) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| IPC | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Gastos de personal (diferencial sobre IPC) | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Reparaciones y conservación (diferencial sobre IPC) | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Índice de crecimiento gastos acumulado (IPC) | 1,486 | 1,516 | 1,546 | 1,577 | 1,608 | 1,641 | 1,673 | 1,707 | 1,741 | 1,776 |
| Inversiones | | | | | | | | | | |
| Obra de construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Instalaciones técnicas | 937.963 | 956.723 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obra civil | 937.963 | 956.723 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento deportivo, vestuarios, ... | 52.008 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento limpieza y mantenimiento | 14.859 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16.406 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elementos de transporte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mobiliario | 7.430 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Software de gestión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Control de accesos | 17.831 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipos informáticos | 5.944 | 0 | 0 | 0 | 6.434 | 0 | 0 | 0 | 6.964 | 0 |
| Otro inmovilizado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamientos | 98.073 | 0 | 0 | 0 | 6.434 | 16.406 | 0 | 0 | 6.964 | 0 |
| AJD | | | | | | | | | | |
| Notaría-Registro | | | | | | | | | | |
| Honorarios Proyecto + Dirección de obra | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Inversión | 1.036.036 | 956.723 | 0 | 0 | 6.434 | 16.406 | 0 | 0 | 6.964 | 0 |
| Pagos aplazados al año siguiente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.773 | 0 | 0 | 2.026 | 0 |
| IVA soportado | 217.568 | 200.912 | 0 | 0 | 1.351 | 3.445 | 0 | 0 | 1.462 | 0 |
| Intereses intercalarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Número de usuarios | Año | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------|--------------|----------|----------|---------------|--------------|----------|----------|----------|
| | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| nº medio de abonados pagadores | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| nº medio de cursistas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % crecimiento abonados | | | | | | | | | | |
| % de crecimiento en actividades: | | | | | | | | | | |
| % de rotación de matrículas de abonados | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| % de rotación de matrículas de cursistas | | | | | | | | | | |
| Precios | | | | | | | | | | |
| Cuota media mensual abonado (sin IVA) | 86,00 | 87,72 | 92,10 | 93,94 | 95,82 | 100,61 | 102,63 | 104,68 | 109,91 | 112,11 |
| Precio de la matrícula abonado (sin IVA) | 49,03 | 50,01 | 52,51 | 53,56 | 54,63 | 57,36 | 58,51 | 59,68 | 62,66 | 63,92 |
| Precio de la matrícula cursista (sin IVA) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| IPC | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Gastos de personal (diferencial sobre IPC) | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 1,00% | 1,00% |
| Reparaciones y conservación (diferencial sobre IPC) | 2,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Índice de crecimiento gastos acumulado (IPC) | 1,811 | 1,848 | 1,885 | 1,922 | 1,961 | 2,000 | 2,040 | 2,081 | 2,122 | 2,165 |
| Inversiones | | | | | | | | | | |
| Obra de construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Instalaciones técnicas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obra civil | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento deportivo, vestuarios, ... | 63.398 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento limpieza y mantenimiento | 18.114 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19.999 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elementos de transporte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mobiliario | 9.057 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Software de gestión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Control de accesos | 21.736 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipos informáticos | 0 | 0 | 7.538 | 0 | 0 | 0 | 8.160 | 0 | 0 | 0 |
| Otro inmovilizado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamientos | 112.304 | 0 | 7.538 | 0 | 0 | 19.999 | 8.160 | 0 | 0 | 0 |
| AJD | | | | | | | | | | |
| Notaría-Registro | | | | | | | | | | |
| Honorarios Proyecto + Dirección de obra | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Inversión | 112.304 | 0 | 7.538 | 0 | 0 | 19.999 | 8.160 | 0 | 0 | 0 |
| Pagos aplazados al año siguiente | 32.676 | 0 | 2.193 | 0 | 0 | 5.819 | 2.374 | 0 | 0 | 0 |
| IVA soportado | 23.584 | 0 | 1.583 | 0 | 0 | 4.200 | 1.714 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses intercalarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Para el estudio de ingresos se plantea la siguiente tarifa media de precios:

| Propuesta de precios para año 11 de explotación | PRECIOS IVA incluido | | sin IVA |
|---|----------------------|--------------------|---------|
| Cuotas de inscripción | | | |
| Matrícula abonado | 25,00 | | 20,66 |
| Cuotas abonado (€/mes) | | | |
| Individual trimestral | 39,85 | | 32,93 |
| Individual mensual | 49,85 | | 41,20 |
| Entradas para uso libre instalaciones | abonados | no abonados | |
| Entrada centro deportivo: fitness | | 12,00 | 9,92 |
| Programas Fitness (€/mes) | abonados | | |
| Entrenamiento personalizado fitness | 20,85 | | 17,23 |

Los ingresos por año tipo son los siguientes, teniendo en cuenta que los ingresos por alquiler del local comercial solo tienen en cuenta el local del edificio deportivo, ya que el local bajo las gradas se entrega al Ayuntamiento como parte del canon.

| Partidas de ingresos antes de IVA | |
|---|------------------|
| Cuotas abonados | 1.739.504 |
| Cuotas inscripción: matrículas (IVA Incl) | 22.727 |
| Venta de entradas | 4.959 |
| Ingresos por actividades | 4.308 |
| Ventas de material deportivo | 3.000 |
| Ingresos por vending hostelería | 5.000 |
| Ingresos por alquiler local comercial | 92.640 |
| Total año tipo | 1.872.138 |

| Ingresos por Cuotas de abonados (IVA incluido) | | | | |
|--|-----------------|-------------|----------------|-------------------------|
| Tipo de abonado | Número abonados | % | Precio mensual | Ingreso Bruto Temporada |
| Individual trimestral | 2.400 | 60% | 39,85 | 1.147.680 |
| Individual mensual | 1.600 | 40% | 49,85 | 957.120 |
| Total | 4.000 | 100% | 43,85 | 2.104.800 |

| Cuotas inscripción: matrículas | | | | |
|--------------------------------|------------------------|--------|--------|-------------------------|
| Tipo de matrícula | Rotación inscripciones | Número | Precio | Ingreso Bruto Temporada |
| Inscripción abonado | 50% | 2000 | 25,00 | 27.500 |

| Entradas y abonos de verano (IVA incluido) | | | |
|--|--------|--------|-------------------------|
| Concepto | Número | Precio | Ingreso Bruto Temporada |
| Entrada centro deportivo: fitness | 500 | 12,00 | 6.000 |

| Ingresos por programas personalizados (IVA incluido) | | | |
|--|----------------|--------------|-------------------------|
| Actividad | Precio mensual | Usos anuales | Ingreso Bruto Temporada |
| Entrenamiento personal Fitness | 20,85 | 250 | 5.213 |
| Total Ingresos brutos año entrenamientos personales | | | 5.213 |

El régimen de explotación del aparcamiento podrá ser mediante tarifas de rotación y abono, no obstante y por simplificación en las estimaciones, además de las exigencias actuales de mercado de los operadores deportivos y comerciales, amén del reducido tamaño del aparcamiento, se entiende que estos ingresos están incluidos en los flujos de las actividades Deportivas y Comerciales.

En base a lo anterior, se estudian los ingresos para los tres primeros años, a partir del tercero se incrementan en función del incremento del IPC.

| Línea de ingresos | Año Tipo | | Año 1 | | Año 2 | | Año 3 | |
|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|
| | Total | % Año Tipo | Total | % Año Tipo ⁽¹⁾ | Total | % Año Tipo ⁽¹⁾ | Total | % Año Tipo ⁽¹⁾ |
| Cuotas abonados | 1.739.504 | 68% | 1.181.413 | 94% | 1.638.033 | 100% | 1.739.504 | |
| Cuotas inscripción: matrículas | 22.727 | 160% | 36.364 | 94% | 21.402 | 105% | 23.864 | |
| Venta de entradas | 4.959 | 100% | 4.959 | 100% | 4.959 | 100% | 4.959 | |
| Ingresos por actividades | 4.308 | 50% | 2.154 | 80% | 3.446 | 100% | 4.308 | |
| Ventas de material deportivo | 3.000 | 90% | 2.700 | 100% | 3.000 | 100% | 3.000 | |
| Ingresos por vending hostelería | 5.000 | 90% | 4.500 | 100% | 5.000 | 100% | 5.000 | |
| Ingresos alquiler local comercial | 92.640 | 50% | 46.320 | 70% | 64.848 | 100% | 92.640 | |

(1) No se considera incremento por IPC

Los gastos de los tres primeros años son los que siguen. Al igual que los ingresos se aplica el IPC a partir del tercer año.

| Concepto de gasto | Año Tipo | | Año 1 | | Año 2 | | Año 3 | |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-----------|
| | Total | % s/ Tipo | Total | % s/ Tipo | Total | % s/ Tipo | Total | % s/ Tipo |
| Gastos de personal: | 529.247 | 100% | 529.247 | 103% | 542.531 | 105% | 556.148 | |
| Sueldos y salarios | 380.616 | 100% | 380.616 | 100% | 390.169 | 100% | 399.963 | |
| Seguridad social empresa | 133.216 | 100% | 133.216 | 100% | 136.559 | 100% | 139.987 | |
| Otros: bajas, seguro de personal, ausencias... | 15.415 | 100% | 15.415 | 100% | 15.802 | 100% | 16.198 | |
| Suministros | 159.000 | 100% | 159.000 | 102% | 162.180 | 104% | 165.424 | |
| Agua | 16.000 | 100% | 16.000 | 100% | 16.320 | 100% | 16.646 | |
| Electricidad | 125.000 | 100% | 125.000 | 100% | 127.500 | 100% | 130.050 | |
| Gas | 18.000 | 100% | 18.000 | 100% | 18.360 | 100% | 18.727 | |
| Arrendamientos | 104.000 | 100% | 104.000 | 100% | 104.000 | 100% | 104.000 | |
| Servicios de profesionales independientes | 15.000 | 100% | 15.000 | 102% | 15.300 | 104% | 15.606 | |
| Contrato mantenimiento instalaciones | 15.000 | 100% | 15.000 | 100% | 15.300 | 100% | 15.606 | |
| Otros servicios | 14.000 | 107% | 15.000 | 102% | 14.280 | 104% | 14.566 | |
| Telefonía | 2.000 | 100% | 2.000 | 100% | 2.040 | 100% | 2.081 | |
| Material de oficina y reprografía | 3.000 | 150% | 4.500 | 100% | 3.060 | 100% | 3.121 | |
| Productos de limpieza | 3.500 | 100% | 3.500 | 100% | 3.570 | 100% | 3.641 | |
| Material técnico deportivo | 1.500 | 0% | 0 | 100% | 1.530 | 100% | 1.561 | |
| Otros gastos: vestuario, formación personal... | 4.000 | 125% | 5.000 | 100% | 4.080 | 100% | 4.162 | |
| Reparaciones y conservación | 20.000 | 100% | 20.000 | 100% | 20.400 | 100% | 20.808 | |
| Primas de seguros | 5.200 | 100% | 5.200 | 102% | 5.304 | 104% | 5.410 | |
| Seguro de Responsabilidad Civil empresa | 1.200 | 100% | 1.200 | 100% | 1.224 | 100% | 1.248 | |
| Seguro multirisgo de la instalación | 4.000 | 100% | 4.000 | 100% | 4.080 | 100% | 4.162 | |
| Compras: material deportivo venta | 1.500 | 100% | 1.500 | 100% | 1.530 | 100% | 1.561 | |
| Publicidad y propaganda | 12.000 | 500% | 60.000 | 200% | 24.480 | 100% | 12.485 | |
| Transportes | 500 | 100% | 500 | 100% | 510 | 100% | 520 | |
| Servicios bancarios | 4.000 | 50% | 2.000 | 80% | 3.264 | 100% | 4.162 | |
| Otros tributos | 8.900 | 100% | 8.900 | 102% | 9.078 | 104% | 9.260 | |
| I.A.E. instalaciones deportivas | 600 | 100% | 600 | 100% | 612 | 100% | 624 | |
| I.A.E. venta material deportivo | 300 | 100% | 300 | 100% | 306 | 100% | 312 | |
| I.B.I. | 8.000 | 100% | 8.000 | 100% | 8.160 | 100% | 8.323 | |
| Canon a la Admón. | 35.000 | 100% | 35.000 | 100% | 35.700 | 100% | 36.414 | |
| Otros gastos de explotación | 2.000 | 100% | 2.000 | 100% | 2.040 | 100% | 2.081 | |

| Año | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Cuenta de Resultados | | | | | | | | | | | |
| Cuentas abonadas | 1.181.413 | 1.638.033 | 1.826.479 | 1.863.009 | 1.900.269 | 1.995.283 | 2.035.188 | 2.075.892 | 2.179.687 | 2.223.280 | 2.223.280 |
| Cuentas Inscrición matriculas | 36.364 | 21.402 | 23.864 | 24.341 | 24.828 | 26.099 | 26.590 | 27.122 | 28.478 | 29.048 | 29.048 |
| Venta de entradas | 4.959 | 4.959 | 4.959 | 5.207 | 5.311 | 5.417 | 5.688 | 5.802 | 5.918 | 6.213 | 6.338 |
| Ingresos por actividades | 2.154 | 3.446 | 4.523 | 4.614 | 4.706 | 4.941 | 5.040 | 5.141 | 5.308 | 5.506 | 5.506 |
| Ventas de material deportivo | 2.700 | 3.000 | 3.150 | 3.213 | 3.277 | 3.441 | 3.510 | 3.580 | 3.759 | 3.834 | 3.834 |
| Ingresos por vending hostelería | 4.500 | 5.000 | 5.250 | 5.365 | 5.462 | 5.735 | 5.850 | 5.967 | 6.265 | 6.391 | 6.391 |
| Ingresos por alquiler del C.Comercial | 46.320 | 64.848 | 68.090 | 69.452 | 70.841 | 74.383 | 75.871 | 77.388 | 81.258 | 82.883 | 82.883 |
| Total Ingresos | 0 | 1.278.409 | 1.936.563 | 1.975.294 | 2.014.800 | 2.115.540 | 2.157.851 | 2.201.008 | 2.311.059 | 2.357.280 | 2.357.280 |
| % incremento anual | | 36,2% | 11,3% | 2,0% | 2,0% | 5,0% | 2,0% | 2,0% | 5,0% | 2,0% | |
| Gastos de personal Inscrición | 88.208 | 529.247 | 542.529 | 556.145 | 570.049 | 598.907 | 613.880 | 629.227 | 644.958 | 661.082 | 661.082 |
| Salarios del personal | 380.616 | 390.169 | 399.963 | 409.962 | 420.211 | 430.716 | 441.484 | 452.921 | 463.834 | 475.430 | 475.430 |
| Seg Social del personal | 133.216 | 136.559 | 139.987 | 143.487 | 147.074 | 150.751 | 154.519 | 158.382 | 162.342 | 166.401 | 166.401 |
| Otros bajos por L.L. asistencia etc | 15.415 | 15.800 | 16.195 | 16.600 | 17.015 | 17.441 | 17.877 | 18.324 | 18.782 | 19.251 | 19.251 |
| Suministros | 159.000 | 162.180 | 165.424 | 168.732 | 172.107 | 175.549 | 179.060 | 182.641 | 186.294 | 190.020 | 190.020 |
| Agua | 16.320 | 16.646 | 16.979 | 17.319 | 17.665 | 18.019 | 18.379 | 18.747 | 19.121 | 19.494 | 19.494 |
| Electricidad | 129.000 | 127.500 | 130.050 | 132.651 | 135.304 | 138.010 | 140.770 | 143.586 | 146.457 | 149.387 | 149.387 |
| Gas | 18.000 | 18.360 | 18.727 | 19.102 | 19.484 | 19.873 | 20.271 | 20.676 | 21.090 | 21.512 | 21.512 |
| Arrendamientos | 104.000 | 104.000 | 104.000 | 104.000 | 104.000 | 114.824 | 114.824 | 114.824 | 114.824 | 114.824 | 114.824 |
| Arrendamientos | 104.000 | 104.000 | 104.000 | 104.000 | 104.000 | 114.824 | 114.824 | 114.824 | 114.824 | 114.824 | 114.824 |
| Seguros de Profesionales Independientes | 2.500 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 16.561 | 16.892 | 17.230 | 17.575 | 17.926 | 17.926 |
| Otros servicios | 1.250 | 15.000 | 14.280 | 14.566 | 14.857 | 15.154 | 15.457 | 15.766 | 16.082 | 16.403 | 16.731 |
| Comunicaciones | 2.000 | 2.040 | 2.081 | 2.122 | 2.165 | 2.208 | 2.252 | 2.297 | 2.343 | 2.390 | 2.390 |
| Material de oficina y reprografía | 4.500 | 3.060 | 3.121 | 3.184 | 3.247 | 3.312 | 3.378 | 3.446 | 3.515 | 3.585 | 3.585 |
| Productos de limpieza | 3.500 | 3.570 | 3.641 | 3.714 | 3.789 | 3.864 | 3.942 | 4.020 | 4.101 | 4.183 | 4.183 |
| Material técnico deportivo | 0 | 1.530 | 1.561 | 1.592 | 1.624 | 1.656 | 1.689 | 1.723 | 1.757 | 1.793 | 1.793 |
| Compras de material deportivo | 1.500 | 1.530 | 1.561 | 1.592 | 1.624 | 1.656 | 1.689 | 1.723 | 1.757 | 1.793 | 1.793 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 5.000 | 60.000 | 24.480 | 12.485 | 12.734 | 12.989 | 13.249 | 13.514 | 13.784 | 14.050 | 14.341 |
| Transportes | 42 | 500 | 520 | 531 | 541 | 552 | 563 | 574 | 586 | 598 | 598 |
| Servicios bancarios y similares | 2.000 | 3.264 | 4.162 | 4.245 | 4.330 | 4.416 | 4.505 | 4.595 | 4.687 | 4.780 | 4.780 |
| Otros tributos: IAE, Licencias, ITP, AJD, etc | 8.900 | 9.078 | 9.260 | 9.445 | 9.634 | 9.826 | 10.023 | 10.223 | 10.428 | 10.636 | 10.636 |
| Canon a la Admón. | 35.000 | 35.700 | 36.414 | 37.142 | 37.885 | 38.643 | 39.416 | 40.204 | 41.008 | 41.828 | 41.828 |
| Otros gastos de explotación | 2.000 | 2.040 | 2.081 | 2.122 | 2.165 | 2.208 | 2.252 | 2.297 | 2.343 | 2.390 | 2.390 |
| Gastos de estructura | 63.920 | 87.034 | 96.828 | 98.765 | 100.740 | 102.777 | 104.893 | 110.050 | 115.563 | 117.864 | 117.864 |
| Total Gastos | 99.558 | 1.021.267 | 1.045.268 | 1.066.874 | 1.088.982 | 1.125.666 | 1.149.100 | 1.173.085 | 1.200.934 | 1.226.125 | 1.226.125 |
| EBITDA | (99.558) | 257.142 | 891.295 | 908.420 | 925.819 | 989.874 | 1.008.751 | 1.027.923 | 1.110.124 | 1.131.155 | 1.131.155 |
| % Ingresos | | 20% | 41% | 46% | 46% | 47% | 47% | 47% | 48% | 48% | 48% |
| Dotaciones amortización Inmovilizado material | 418.963 | 418.963 | 418.963 | 417.683 | 405.226 | 407.986 | 407.986 | 407.986 | 408.075 | 405.315 | 405.315 |
| EBIT | (99.558) | (161.821) | 472.332 | 490.737 | 520.593 | 581.889 | 600.765 | 619.937 | 702.049 | 725.840 | 725.840 |
| % Ingresos | | -13% | 17% | 24% | 25% | 26% | 28% | 28% | 30% | 31% | 31% |
| Gastos financieros | 158.642 | 286.159 | 278.299 | 260.534 | 241.767 | 221.941 | 200.997 | 178.872 | 155.498 | 130.606 | 130.606 |
| Ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado bruto antes de Impuestos | (447.980) | 7.936 | 194.033 | 230.203 | 278.826 | 359.947 | 399.768 | 441.066 | 546.551 | 695.034 | 695.034 |
| Impuesto sobre beneficios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado neto | (447.980) | 7.936 | 194.033 | 230.203 | 278.826 | 359.947 | 399.768 | 441.066 | 546.551 | 695.034 | 695.034 |
| % Ingresos | | -35% | 10% | 12% | 12% | 15% | 16% | 17% | 23% | 29% | 29% |

resultados:

A continuación se muestran los estados financieros, en primer lugar la cuenta de

| Cuenta de Resultados | Año | | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Cuotas abonadas | 2.267.746 | 2.381.133 | 2.428.756 | 2.477.331 | 2.601.198 | 2.653.221 | 2.706.286 | 2.841.600 | 2.898.432 | 2.956.401 |
| Cuotas inscripción: matrículas | 29.629 | 31.110 | 31.733 | 32.367 | 61.792 | 63.028 | 64.288 | 67.503 | 68.853 | 70.230 |
| Venta de entradas | 6.464 | 6.788 | 6.923 | 7.062 | 7.415 | 7.563 | 7.715 | 8.100 | 8.262 | 8.428 |
| Ingresos por actividades | 5.616 | 5.897 | 6.015 | 6.135 | 6.442 | 6.571 | 6.702 | 7.037 | 7.178 | 7.321 |
| Ventas de material deportivo | 3.911 | 4.107 | 4.189 | 4.272 | 4.486 | 4.576 | 4.667 | 4.901 | 4.999 | 5.099 |
| Ingresos por vending hostelería | 6.518 | 6.844 | 6.981 | 7.121 | 7.477 | 7.626 | 7.779 | 8.168 | 8.331 | 8.498 |
| Ingresos por alquiler del C.Comercial | 84.541 | 88.768 | 90.543 | 92.354 | 96.972 | 98.911 | 100.889 | 105.934 | 108.062 | 110.213 |
| Total Ingresos | 2.404.425 | 2.524.647 | 2.575.140 | 2.626.642 | 2.785.781 | 2.841.497 | 2.898.327 | 3.043.243 | 3.104.108 | 3.166.190 |
| % Incremento anual | 2.0% | 5.0% | 2.0% | 2.0% | 6.1% | 2.0% | 2.0% | 5.0% | 2.0% | 2.0% |
| Gastos de personal instalación | 677.609 | 694.549 | 711.913 | 729.710 | 747.953 | 766.652 | 785.818 | 805.464 | 825.600 | 846.240 |
| Salarios del personal | 487.316 | 499.499 | 511.986 | 524.786 | 537.905 | 551.353 | 565.137 | 579.265 | 593.747 | 608.591 |
| Seg. Social del personal | 170.561 | 174.825 | 179.195 | 183.675 | 188.267 | 192.974 | 197.798 | 202.743 | 207.811 | 213.007 |
| Otros: bajas por I.L.T., inasistencia, etc. | 19.732 | 20.226 | 20.731 | 21.250 | 21.781 | 22.325 | 22.884 | 23.456 | 24.042 | 24.643 |
| Suministros | 193.820 | 197.697 | 201.650 | 205.683 | 209.797 | 213.993 | 218.273 | 222.638 | 227.091 | 231.633 |
| Agua | 19.504 | 19.894 | 20.292 | 20.698 | 21.112 | 21.534 | 21.965 | 22.404 | 22.852 | 23.309 |
| Electricidad | 152.374 | 155.422 | 158.530 | 161.701 | 164.935 | 168.234 | 171.598 | 175.030 | 178.531 | 182.101 |
| Gas | 21.942 | 22.381 | 22.828 | 23.285 | 23.751 | 24.226 | 24.710 | 25.204 | 25.708 | 26.223 |
| Arendamientos | 126.775 | 126.775 | 126.775 | 126.775 | 126.775 | 139.970 | 139.970 | 139.970 | 139.970 | 139.970 |
| Servicios de Profesionales independientes | 18.285 | 18.651 | 19.024 | 19.404 | 19.792 | 20.188 | 20.592 | 21.004 | 21.424 | 21.852 |
| Otros servicios | 17.066 | 17.407 | 17.755 | 18.110 | 18.473 | 18.842 | 19.219 | 19.603 | 19.995 | 20.395 |
| Comunicaciones | 2.438 | 2.487 | 2.536 | 2.587 | 2.639 | 2.692 | 2.746 | 2.800 | 2.856 | 2.914 |
| Material de oficina y reprografía | 3.657 | 3.730 | 3.805 | 3.881 | 3.958 | 4.038 | 4.118 | 4.201 | 4.285 | 4.370 |
| Productos de limpieza | 4.266 | 4.352 | 4.439 | 4.528 | 4.618 | 4.711 | 4.805 | 4.901 | 4.999 | 5.099 |
| Material técnico deportivo | 1.828 | 1.865 | 1.902 | 1.940 | 1.979 | 2.019 | 2.059 | 2.100 | 2.142 | 2.185 |
| Otros: v. estuario del personal... | 4.876 | 4.973 | 5.073 | 5.174 | 5.278 | 5.383 | 5.491 | 5.601 | 5.713 | 5.827 |
| Reparaciones y conservación | 26.101 | 27.145 | 28.230 | 29.360 | 30.534 | 32.061 | 33.664 | 35.347 | 37.114 | 38.970 |
| Primas de seguros: multiresgo y R.C. | 6.339 | 6.466 | 6.595 | 6.727 | 6.861 | 6.999 | 7.138 | 7.281 | 7.427 | 7.575 |
| Compras de material deportivo | 1.828 | 1.865 | 1.902 | 1.940 | 1.979 | 2.019 | 2.059 | 2.100 | 2.142 | 2.185 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 14.628 | 14.920 | 15.219 | 15.523 | 15.834 | 16.150 | 16.473 | 16.803 | 17.139 | 17.482 |
| Transportes | 609 | 622 | 634 | 647 | 660 | 673 | 686 | 700 | 714 | 728 |
| Servicios bancarios y similares | 4.876 | 4.973 | 5.073 | 5.174 | 5.278 | 5.383 | 5.491 | 5.601 | 5.713 | 5.827 |
| Otros tributos: IAE, Ucencias, ITP, AJD,... | 10.849 | 11.066 | 11.287 | 11.513 | 11.743 | 11.978 | 12.218 | 12.462 | 12.711 | 12.966 |
| Canon a la Admón. | 42.665 | 43.518 | 44.388 | 45.276 | 46.182 | 47.105 | 48.047 | 49.008 | 49.989 | 50.988 |
| Otros gastos de explotación | 2.438 | 2.487 | 2.536 | 2.587 | 2.639 | 2.692 | 2.746 | 2.800 | 2.856 | 2.914 |
| Gastos de estructura | 120.221 | 126.232 | 128.757 | 131.332 | 139.289 | 142.075 | 144.916 | 152.162 | 155.205 | 158.309 |
| Total Gastos | 1.264.109 | 1.294.373 | 1.321.740 | 1.349.764 | 1.383.790 | 1.426.781 | 1.457.312 | 1.492.945 | 1.525.092 | 1.558.036 |
| EBITDA | 1.140.316 | 1.230.274 | 1.253.399 | 1.276.879 | 1.401.991 | 1.414.716 | 1.441.015 | 1.550.298 | 1.579.015 | 1.608.153 |
| % Ingresos | 47% | 49% | 49% | 49% | 50% | 50% | 50% | 51% | 51% | 51% |
| Dotaciones amortización inmovilizado material | 93.890 | 93.890 | 93.987 | 93.986 | 103.616 | 94.304 | 94.408 | 182.795 | 272.949 | 361.541 |
| EBIT | 1.046.426 | 1.136.384 | 1.159.413 | 1.182.892 | 1.298.375 | 1.320.412 | 1.346.606 | 1.367.503 | 1.306.067 | 1.246.612 |
| % Ingresos | 44% | 45% | 45% | 45% | 47% | 46% | 46% | 45% | 42% | 39% |
| Gastos financieros | 104.721 | 77.165 | 0 | 0 | 0 | 1.313 | 1.313 | 1.313 | 1.313 | 1.313 |
| Ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado bruto antes de impuestos | 941.705 | 1.059.219 | 1.159.413 | 1.182.892 | 1.298.375 | 1.319.100 | 1.345.294 | 1.366.191 | 1.304.754 | 1.245.300 |
| Impuesto sobre beneficios | (282.511) | (317.766) | (347.824) | (354.868) | (389.512) | (395.730) | (403.588) | (409.857) | (391.426) | (373.590) |
| Resultado neto | 659.193 | 741.453 | 811.589 | 828.024 | 908.862 | 923.370 | 941.706 | 956.333 | 913.328 | 871.710 |
| % Ingresos | 27% | 29% | 32% | 32% | 33% | 32% | 32% | 31% | 29% | 28% |

| Cuenta de Resultados | Año | | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| Cuotas abonadas | 3.104.221 | 3.166.305 | 3.229.631 | 3.391.113 | 3.458.935 | 3.528.114 | 3.704.520 | 3.778.610 | 3.854.182 | 4.046.891 |
| Cuotas inscripción: matrículas | 73.741 | 75.216 | 76.721 | 80.557 | 82.168 | 83.811 | 88.002 | 89.762 | 91.557 | 96.135 |
| Venta de entradas | 8.849 | 9.026 | 9.206 | 9.667 | 9.860 | 10.057 | 10.560 | 10.771 | 10.987 | 11.536 |
| Ingresos por actividades | 7.688 | 7.841 | 7.998 | 8.398 | 8.566 | 8.737 | 9.174 | 9.358 | 9.545 | 10.022 |
| Ventas de material deportivo | 5.354 | 5.461 | 5.570 | 5.848 | 5.965 | 6.085 | 6.389 | 6.517 | 6.647 | 6.979 |
| Ingresos por vending hostelería | 8.923 | 9.101 | 9.283 | 9.747 | 9.942 | 10.141 | 10.648 | 10.861 | 11.078 | 11.632 |
| Ingresos por alquiler del C.Comercial | 115.724 | 118.039 | 120.399 | 126.419 | 128.948 | 131.527 | 138.103 | 140.865 | 143.682 | 150.866 |
| Total Ingresos | 3.324.499 | 3.390.989 | 3.458.809 | 3.631.750 | 3.704.385 | 3.778.472 | 3.967.396 | 4.046.744 | 4.127.679 | 4.334.063 |
| % Incremento anual | 5.0% | 2.0% | 2.0% | 5.0% | 2.0% | 2.0% | 5.0% | 2.0% | 2.0% | 5.0% |
| Gastos de personal instalación | 867.396 | 889.081 | 911.308 | 934.091 | 957.443 | 981.379 | 1.005.914 | 1.031.062 | 1.056.838 | 1.083.259 |
| Salarios del personal | 623.835 | 639.401 | 655.386 | 671.770 | 688.564 | 705.779 | 723.423 | 741.509 | 760.046 | 779.047 |
| Seg. Social del personal | 218.332 | 223.790 | 229.385 | 235.120 | 240.998 | 247.022 | 253.198 | 259.528 | 266.016 | 272.667 |
| Otros: bajas por I.T.T., inasistencia, etc | 25.259 | 25.891 | 26.538 | 27.201 | 27.881 | 28.578 | 29.293 | 30.025 | 30.776 | 31.545 |
| Suministros | 236.266 | 240.991 | 245.811 | 250.727 | 255.742 | 260.856 | 266.073 | 271.395 | 276.823 | 282.359 |
| Agua | 23.775 | 24.251 | 24.736 | 25.230 | 25.735 | 26.250 | 26.775 | 27.310 | 27.856 | 28.414 |
| Electricidad | 185.743 | 189.458 | 193.247 | 197.112 | 201.055 | 205.076 | 209.177 | 213.361 | 217.628 | 221.981 |
| Gas | 26.747 | 27.282 | 27.828 | 28.384 | 28.952 | 29.531 | 30.122 | 30.724 | 31.338 | 31.965 |
| Arendamientos | 154.539 | 154.539 | 154.539 | 154.539 | 154.539 | 170.623 | 170.623 | 170.623 | 170.623 | 170.623 |
| Servicios de Profesionales independientes | 22.289 | 22.735 | 23.190 | 23.653 | 24.127 | 24.609 | 25.101 | 25.603 | 26.115 | 26.638 |
| Otros servicios | 20.803 | 21.219 | 21.644 | 22.077 | 22.518 | 22.968 | 23.428 | 23.896 | 24.374 | 24.862 |
| Comunicaciones | 2.972 | 3.031 | 3.092 | 3.154 | 3.217 | 3.281 | 3.347 | 3.414 | 3.482 | 3.552 |
| Material de oficina y reprografía | 4.458 | 4.547 | 4.638 | 4.731 | 4.825 | 4.922 | 5.020 | 5.121 | 5.223 | 5.328 |
| Productos de limpieza | 5.201 | 5.305 | 5.411 | 5.519 | 5.630 | 5.742 | 5.857 | 5.974 | 6.091 | 6.215 |
| Material técnico deportivo | 2.229 | 2.273 | 2.319 | 2.365 | 2.413 | 2.461 | 2.510 | 2.560 | 2.612 | 2.664 |
| Otros: vestuario del personal | 5.944 | 6.063 | 6.184 | 6.308 | 6.434 | 6.562 | 6.694 | 6.828 | 6.964 | 7.103 |
| Reparaciones y conservación | 41.308 | 43.787 | 46.414 | 49.199 | 52.151 | 54.237 | 56.406 | 58.662 | 61.009 | 63.449 |
| Primas de seguros: multiriesgo y R.C. | 7.727 | 7.881 | 8.039 | 8.200 | 8.364 | 8.531 | 8.702 | 8.876 | 9.053 | 9.234 |
| Compras de material deportivo | 2.229 | 2.273 | 2.319 | 2.365 | 2.413 | 2.461 | 2.510 | 2.560 | 2.612 | 2.664 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 17.831 | 18.188 | 18.552 | 18.923 | 19.301 | 19.687 | 20.081 | 20.483 | 20.892 | 21.310 |
| Transportes | 743 | 758 | 773 | 788 | 804 | 820 | 837 | 853 | 871 | 888 |
| Servicios bancarios y similares | 5.944 | 6.063 | 6.184 | 6.308 | 6.434 | 6.562 | 6.694 | 6.828 | 6.964 | 7.103 |
| Otros tributos: IAE, Licencias, ITP, AJD, ... | 13.225 | 13.489 | 13.759 | 14.034 | 14.315 | 14.601 | 14.893 | 15.191 | 15.495 | 15.805 |
| Canon a la Admón. | 52.008 | 53.048 | 54.109 | 55.191 | 56.295 | 57.421 | 58.570 | 59.741 | 60.936 | 62.155 |
| Otros gastos de explotación | 2.972 | 3.031 | 3.092 | 3.154 | 3.217 | 3.281 | 3.347 | 3.414 | 3.482 | 3.552 |
| Gastos de estructura | 166.225 | 169.549 | 172.940 | 181.587 | 185.219 | 188.924 | 198.370 | 202.337 | 206.384 | 216.703 |
| Total Gastos | 1.611.505 | 1.646.634 | 1.682.673 | 1.724.837 | 1.762.881 | 1.628.039 | 1.663.179 | 1.699.188 | 1.736.088 | 1.773.901 |
| EBITDA | 1.712.994 | 1.744.355 | 1.776.136 | 1.906.913 | 1.941.504 | 5.406.511 | 5.630.575 | 5.745.931 | 5.863.766 | 6.107.964 |
| % Ingresos | 52% | 51% | 51% | 53% | 52% | 143% | 142% | 142% | 142% | 141% |
| Dotaciones amortización Inmovilizado material | 460.554 | 556.226 | 556.226 | 556.226 | 552.634 | (555.760) | (555.760) | (467.374) | (377.352) | (285.395) |
| EBIT | 1.252.440 | 1.188.130 | 1.219.911 | 1.350.687 | 1.388.870 | 4.850.751 | 5.074.815 | 5.278.558 | 5.486.414 | 5.822.569 |
| % Ingresos | 38% | 35% | 35% | 37% | 37% | 128% | 128% | 130% | 133% | 134% |
| Gastos financieros | 1.313 | 1.313 | 1.313 | 1.313 | 1.313 | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) |
| Ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado bruto antes de impuestos | 1.251.128 | 1.186.817 | 1.218.598 | 1.349.374 | 1.387.557 | 4.849.439 | 5.073.502 | 5.277.245 | 5.485.101 | 5.821.256 |
| Impuesto sobre beneficios | (375.338) | (356.045) | (365.579) | (404.812) | (416.267) | (1.454.832) | (1.522.051) | (1.583.174) | (1.645.530) | (1.746.377) |
| Resultado neto | 875.790 | 830.772 | 853.019 | 944.562 | 971.290 | 3.394.607 | 3.551.451 | 3.694.072 | 3.839.571 | 4.074.879 |
| % Ingresos | 26% | 24% | 25% | 26% | 26% | 90% | 90% | 91% | 93% | 94% |

| Cuentas de Resultados | Año | | | | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| Cuotas abonadas | 4.127.829 | 4.210.386 | 4.420.905 | 4.509.323 | 4.599.510 | 4.829.485 | 4.926.075 | 5.024.596 | 5.275.826 | 5.381.343 |
| Cuotas inscripción: matrículas | 98.058 | 100.019 | 105.020 | 107.120 | 109.262 | 114.726 | 117.020 | 119.360 | 125.328 | 127.835 |
| Venta de entradas | 11.767 | 12.002 | 12.602 | 12.854 | 13.111 | 13.767 | 14.042 | 14.323 | 15.039 | 15.340 |
| Ingresos por actividades | 10.222 | 10.427 | 10.948 | 11.167 | 11.391 | 11.960 | 12.199 | 12.443 | 13.065 | 13.327 |
| Ventas de material deportivo | 7.119 | 7.261 | 7.624 | 7.777 | 7.932 | 8.329 | 8.496 | 8.666 | 9.099 | 9.281 |
| Ingresos por vending hostelería | 11.865 | 12.102 | 12.707 | 12.962 | 13.221 | 13.882 | 14.159 | 14.443 | 15.165 | 15.468 |
| Ingresos por alquiler del C.Comercial | 153.884 | 156.961 | 164.810 | 168.106 | 171.468 | 180.041 | 183.642 | 187.315 | 196.681 | 200.614 |
| Total Ingresos | 4.420.744 | 4.509.159 | 4.734.617 | 4.829.309 | 4.925.895 | 5.172.190 | 5.275.634 | 5.381.146 | 5.650.204 | 5.763.208 |
| % Incremento anual | 2.0% | 2.0% | 5.0% | 2.0% | 2.0% | 5.0% | 2.0% | 2.0% | 5.0% | 2.0% |
| Gastos de personal instalación | 1.110.341 | 1.138.099 | 1.166.552 | 1.195.716 | 1.225.609 | 1.256.249 | 1.287.655 | 1.319.846 | 1.359.442 | 1.400.225 |
| Salarios del personal | 798.524 | 818.487 | 838.949 | 859.923 | 881.421 | 903.456 | 926.043 | 949.194 | 977.669 | 1.007.000 |
| Seg. Social del personal | 279.483 | 286.470 | 293.632 | 300.973 | 308.497 | 316.210 | 324.115 | 332.218 | 340.184 | 352.450 |
| Otros bajas por I.L.T., inasistencia, etc. | 32.334 | 33.142 | 33.971 | 34.820 | 35.691 | 36.583 | 37.497 | 38.435 | 39.588 | 40.776 |
| Suministros | 288.006 | 293.767 | 299.642 | 305.635 | 311.747 | 317.982 | 324.342 | 330.829 | 337.446 | 344.194 |
| Agua | 28.982 | 29.561 | 30.153 | 30.756 | 31.371 | 31.998 | 32.638 | 33.291 | 33.957 | 34.636 |
| Electricidad | 226.420 | 230.949 | 235.568 | 240.279 | 245.085 | 249.986 | 254.986 | 260.086 | 265.287 | 270.593 |
| Gas | 32.605 | 33.257 | 33.922 | 34.600 | 35.292 | 35.998 | 36.718 | 37.452 | 38.201 | 38.965 |
| Arendamientos | 188.382 | 188.382 | 188.382 | 188.382 | 188.382 | 207.989 | 207.989 | 207.989 | 207.989 | 207.989 |
| Servicios de Profesionales independientes | 27.170 | 27.714 | 28.268 | 28.833 | 29.410 | 29.998 | 30.598 | 31.210 | 31.834 | 32.471 |
| Otros servicios | 25.359 | 25.866 | 26.384 | 26.911 | 27.449 | 27.998 | 28.558 | 29.130 | 29.712 | 30.306 |
| Comunicaciones | 3.623 | 3.695 | 3.769 | 3.844 | 3.921 | 4.000 | 4.080 | 4.161 | 4.245 | 4.329 |
| Material de oficina y reprografía | 5.434 | 5.543 | 5.654 | 5.767 | 5.882 | 6.000 | 6.120 | 6.242 | 6.367 | 6.494 |
| Productos de limpieza | 6.340 | 6.467 | 6.596 | 6.728 | 6.862 | 7.000 | 7.140 | 7.282 | 7.428 | 7.577 |
| Material técnico deportivo | 2.717 | 2.771 | 2.827 | 2.883 | 2.941 | 3.000 | 3.060 | 3.121 | 3.183 | 3.247 |
| Otros vestuario del personal | 7.245 | 7.390 | 7.538 | 7.689 | 7.843 | 8.000 | 8.160 | 8.323 | 8.489 | 8.659 |
| Reparaciones y conservación | 65.987 | 69.287 | 72.751 | 76.388 | 80.208 | 84.218 | 88.429 | 92.851 | 97.493 | 102.368 |
| Primas de seguros: multiriesgo y R.C. | 9.419 | 9.607 | 9.800 | 9.996 | 10.196 | 10.399 | 10.607 | 10.820 | 11.036 | 11.257 |
| Compras de material deportivo | 2.717 | 2.771 | 2.827 | 2.883 | 2.941 | 3.000 | 3.060 | 3.121 | 3.183 | 3.247 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 21.736 | 22.171 | 22.614 | 23.067 | 23.528 | 23.999 | 24.479 | 24.968 | 25.468 | 25.977 |
| Transportes | 906 | 924 | 942 | 961 | 980 | 1.000 | 1.020 | 1.040 | 1.061 | 1.082 |
| Servicios bancarios y similares | 7.245 | 7.390 | 7.538 | 7.689 | 7.843 | 8.000 | 8.160 | 8.323 | 8.489 | 8.659 |
| Otros tributos: IAE, Licencias, ITP, AJD,... | 16.121 | 16.444 | 16.772 | 17.108 | 17.450 | 17.799 | 18.155 | 18.518 | 18.888 | 19.266 |
| Canon a la Admón. | 63.398 | 64.666 | 65.959 | 67.278 | 68.624 | 69.996 | 71.396 | 72.824 | 74.280 | 75.766 |
| Otros gastos de explotación | 3.623 | 3.695 | 3.769 | 3.844 | 3.921 | 4.000 | 4.080 | 4.161 | 4.245 | 4.329 |
| Gastos de estructura | 221.037 | 225.458 | 236.731 | 241.465 | 246.295 | 258.609 | 263.782 | 269.057 | 282.510 | 288.160 |
| Total Gastos | 1.830.411 | 1.870.783 | 1.912.200 | 1.954.691 | 1.998.288 | 2.062.627 | 2.108.528 | 2.155.629 | 2.210.566 | 2.267.137 |
| EBITDA | 6.251.154 | 6.379.941 | 6.646.816 | 6.784.000 | 6.924.183 | 7.234.817 | 7.384.161 | 7.536.776 | 7.860.770 | 8.030.345 |
| % Ingresos | 141% | 141% | 140% | 140% | 141% | 140% | 140% | 140% | 139% | 139% |
| Dotaciones amortización inmovilizado material | (193.616) | (97.944) | (98.088) | (98.088) | (98.088) | (98.447) | (98.602) | (98.602) | (98.602) | (98.602) |
| EBIT | 6.057.538 | 6.281.997 | 6.548.729 | 6.685.913 | 6.826.095 | 7.136.370 | 7.285.559 | 7.438.174 | 7.762.168 | 7.931.743 |
| % Ingresos | 137% | 139% | 138% | 138% | 139% | 138% | 138% | 138% | 137% | 138% |
| Gastos financieros | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) |
| Ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado bruto antes de impuestos | 6.056.226 | 6.280.685 | 6.547.416 | 6.684.600 | 6.824.783 | 7.135.058 | 7.284.247 | 7.436.861 | 7.760.855 | 7.930.430 |
| Impuesto sobre beneficios | (1.816.868) | (1.884.205) | (1.964.225) | (2.005.380) | (2.047.435) | (2.140.517) | (2.185.274) | (2.231.058) | (2.328.257) | (2.379.129) |
| Resultado neto | 4.239.358 | 4.396.479 | 4.583.191 | 4.679.220 | 4.777.348 | 4.994.540 | 5.098.973 | 5.205.803 | 5.432.599 | 5.551.301 |
| % Ingresos | 96% | 98% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 96% | 96% |

A continuación mostramos el balance previsional:

| Balance de situación | Año | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Inmovilizado Inmaterial en curso | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aplicaciones Informáticas | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| -Amortización Acumulada | | (1.320) | (2.640) | (3.960) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) |
| Inmovilizado Inmaterial | 4.000 | 2.680 | 1.360 | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terenos y Construcciones | 2.619.225 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 |
| Instalaciones, Maquinaria y Utilaje | 2.028.096 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 | 3.203.112 |
| Mobiliario y Equipos Informáticos | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 13.330 | 13.330 | 13.330 | 13.330 | 18.016 | 18.016 |
| Otro inmovilizado | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 61.041 | 61.041 | 61.041 | 61.041 | 61.042 |
| -Amortización Acumulada | 0 | (417.643) | (835.286) | (1.252.930) | (1.670.573) | (2.075.798) | (2.483.784) | (2.891.770) | (3.299.756) | (3.707.831) | (4.113.146) |
| Inmovilizado material | 4.706.321 | 7.011.066 | 6.593.423 | 6.175.780 | 5.758.137 | 5.357.241 | 4.960.296 | 4.552.310 | 4.144.324 | 3.740.936 | 3.335.622 |
| Total Inmovilizado | 4.710.321 | 7.013.746 | 6.594.783 | 6.175.820 | 5.758.137 | 5.357.241 | 4.960.296 | 4.552.310 | 4.144.324 | 3.740.936 | 3.335.622 |
| Existencias | | 493 | 503 | 513 | 523 | 534 | 544 | 555 | 566 | 578 | 589 |
| Cientes | | 5.054 | 6.947 | 7.294 | 7.440 | 7.589 | 7.968 | 8.127 | 8.290 | 8.704 | 8.878 |
| -Provisión de Insolvencias | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H.P. Deudora | 105.092 | 0 | 0 | 0 | 0 | 78.905 | 107.984 | 119.930 | 132.320 | 163.965 | 178.510 |
| Caja | 105.301 | (43.356) | 474.906 | 716.674 | 947.811 | 1.107.200 | 1.299.053 | 1.497.223 | 1.693.948 | 1.939.054 | 2.181.140 |
| Total Activo Circulante | 210.393 | (37.808) | 482.355 | 724.481 | 955.774 | 1.194.228 | 1.415.550 | 1.625.837 | 1.835.124 | 2.112.301 | 2.369.118 |
| Total Activo | 4.920.714 | 6.975.938 | 7.077.138 | 6.900.601 | 6.713.911 | 6.551.469 | 6.375.846 | 6.178.147 | 5.979.448 | 5.853.237 | 5.704.740 |
| Capital | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 |
| Reservas | | (258.200) | (706.180) | (698.244) | (504.211) | (274.008) | (74.087) | 177.876 | 457.714 | 766.460 | 1.149.046 |
| Resultado del ejercicio | (258.200) | (447.980) | 7.936 | 194.033 | 230.203 | 199.921 | 251.963 | 279.838 | 308.746 | 382.586 | 416.524 |
| Fondos Propios | 1.971.613 | 1.523.633 | 1.531.569 | 1.725.602 | 1.955.805 | 2.155.726 | 2.407.689 | 2.687.527 | 2.996.273 | 3.378.859 | 3.795.382 |
| Deuda proyecto | 5.202.897 | 5.202.897 | 5.202.897 | 4.801.455 | 4.377.370 | 3.929.362 | 3.456.083 | 2.956.108 | 2.427.930 | 1.869.959 | 1.280.514 |
| Deuda IVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acreed. Inmovilizado | 468.593 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acreedores comerciales | | 68.177 | 67.041 | 67.534 | 68.575 | 69.636 | 72.816 | 73.963 | 75.134 | 76.822 | 78.052 |
| Remuneraciones pendientes de pago | | 43.500 | 44.591 | 45.711 | 46.853 | 48.025 | 49.225 | 50.456 | 51.717 | 53.010 | 54.335 |
| Ingresos anticipados | | 117.708 | 163.248 | 182.097 | 185.739 | 189.454 | 198.926 | 202.905 | 206.963 | 217.311 | 221.657 |
| HP Acreedora | | 20.023 | 67.793 | 77.902 | 79.570 | 159.266 | 191.105 | 207.188 | 221.431 | 257.276 | 274.798 |
| Total Pasivo Circulante | 468.593 | 249.408 | 342.673 | 373.244 | 380.736 | 466.381 | 512.073 | 534.512 | 555.245 | 604.419 | 628.843 |
| Total Pasivo | 7.643.103 | 6.975.938 | 7.077.138 | 6.900.601 | 6.713.911 | 6.551.469 | 6.375.846 | 6.178.147 | 5.979.448 | 5.853.237 | 5.704.740 |

| Balance de situación | Año | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Inmovilizado Inmaterial en curso | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aplicaciones Informáticas | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| -Amortización Acumulada | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) | (4.000) |
| Inmovilizado Inmaterial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terrenos y Construcciones | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 | 4.166.597 |
| Instalaciones, Maquinaria y Utillaje | 3.260.405 | 3.260.405 | 3.260.405 | 3.260.405 | 3.260.405 | 3.260.405 | 3.260.405 | 4.144.269 | 5.045.810 | 5.965.382 |
| Mobiliario y Equipos Informáticos | 24.111 | 24.111 | 29.184 | 29.184 | 29.184 | 29.184 | 34.675 | 34.675 | 34.675 | 34.675 |
| Otro Inmovilizado | 73.232 | 73.232 | 73.232 | 73.232 | 73.232 | 86.690 | 86.690 | 86.690 | 86.690 | 86.690 |
| -Amortización Acumulada | (4.207.036) | (4.300.926) | (4.394.913) | (4.488.899) | (4.592.516) | (4.686.819) | (4.781.227) | (4.964.022) | (5.236.971) | (5.598.512) |
| Inmovilizado material | 3.317.309 | 3.223.419 | 3.134.506 | 3.040.519 | 2.936.903 | 2.856.058 | 2.767.141 | 3.468.210 | 4.096.802 | 4.654.833 |
| Total Inmovilizado | 3.317.309 | 3.223.419 | 3.134.506 | 3.040.519 | 2.936.903 | 2.856.058 | 2.767.141 | 3.468.210 | 4.096.802 | 4.654.833 |
| Existencias | 601 | 613 | 625 | 638 | 651 | 664 | 677 | 691 | 704 | 718 |
| Cuentas | 9.056 | 9.509 | 9.699 | 9.893 | 10.388 | 10.595 | 10.807 | 11.348 | 11.575 | 11.806 |
| -Provisión de Insolvencias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H.P. Deudora | 282.511 | 317.766 | 347.824 | 354.868 | 389.512 | 395.730 | 403.588 | 469.218 | 451.883 | 435.167 |
| Caja | 2.230.151 | 2.443.295 | 3.352.239 | 4.285.021 | 5.320.634 | 6.333.710 | 7.376.637 | 7.530.416 | 7.823.878 | 8.146.473 |
| Total Activo Circulante | 2.522.319 | 2.771.183 | 3.710.387 | 4.650.419 | 5.721.185 | 6.740.699 | 7.791.710 | 8.011.673 | 8.288.040 | 8.594.165 |
| Total Activo | 5.839.629 | 5.994.602 | 6.844.892 | 7.690.938 | 8.658.087 | 9.596.756 | 10.558.850 | 11.479.883 | 12.384.842 | 13.248.998 |
| Capital | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 | 2.229.813 |
| Reservas | 1.565.569 | 2.224.763 | 2.966.216 | 3.777.804 | 4.605.829 | 5.514.691 | 6.438.061 | 7.379.767 | 8.336.100 | 9.249.428 |
| Resultado del ejercicio | 659.193 | 741.453 | 811.589 | 828.024 | 908.862 | 923.370 | 941.706 | 956.333 | 913.328 | 871.710 |
| Fondos Propios | 4.454.575 | 5.196.028 | 6.007.617 | 6.835.642 | 7.744.504 | 8.667.874 | 9.609.580 | 10.565.913 | 11.479.241 | 12.350.951 |
| Deuda proyecto | 657.819 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda IVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 59.361 | 60.457 | 61.578 |
| Acreed. Inmovilizado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acreedores comerciales | 81.128 | 82.989 | 84.351 | 85.744 | 87.964 | 91.450 | 93.004 | 95.246 | 96.892 | 98.578 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 55.694 | 57.086 | 58.513 | 59.976 | 61.476 | 63.013 | 64.588 | 66.203 | 67.858 | 69.554 |
| Ingresos anticipados | 226.091 | 237.395 | 242.143 | 246.986 | 259.335 | 264.522 | 269.812 | 283.303 | 288.969 | 294.748 |
| HP Acreedora | 364.321 | 421.103 | 452.268 | 462.591 | 504.809 | 509.898 | 521.866 | 409.857 | 391.426 | 373.590 |
| Total Pasivo Circulante | 727.234 | 798.573 | 837.275 | 855.297 | 913.583 | 928.882 | 949.271 | 854.609 | 845.144 | 836.470 |
| Total Pasivo | 5.839.629 | 5.994.602 | 6.844.892 | 7.690.938 | 8.658.087 | 9.596.756 | 10.558.850 | 11.479.883 | 12.384.842 | 13.248.998 |

| Balance de Situación | | Año | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | |
| Activos | | | | | | | | | | | |
| Inmovilizado | | | | | | | | | | | |
| Inmovilizado en curso | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aplicaciones Informáticas | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| -Amortización Acumulada | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) | (4 000) |
| Inmovilizado Intangible | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terrenos y Construcciones | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 | 4 166 597 |
| Instalaciones, Mueblario y Utillaje | 6 973 185 | 7 929 907 | 7 929 907 | 7 929 907 | 7 929 907 | 7 946 313 | 7 946 313 | 7 946 313 | 7 946 313 | 7 946 313 | 7 946 313 |
| Mobiliario y Equipos Informáticos | 48 049 | 48 049 | 48 049 | 48 049 | 54 483 | 54 483 | 54 483 | 54 483 | 61 447 | 61 447 | 61 447 |
| Otro Inmovilizado | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 | 101 550 |
| -Amortización Acumulada | (6 059 066) | (6 515 292) | (7 171 517) | (7 727 743) | (8 280 377) | (8 836 137) | (9 391 897) | (9 859 271) | (10 236 623) | (10 522 018) | (10 807 413) |
| Inmovilizado Intangible | 5 230 315 | 5 630 812 | 5 074 586 | 4 518 360 | 3 972 160 | 3 432 806 | 2 877 046 | 2 409 672 | 2 039 284 | 1 753 889 | 1 478 502 |
| Existencias | 733 | 747 | 762 | 778 | 793 | 809 | 825 | 842 | 859 | 876 | 892 |
| Clientes | 12 396 | 12 644 | 12 897 | 13 542 | 13 813 | 14 089 | 14 794 | 15 089 | 15 391 | 16 161 | 16 932 |
| -Provisión de Involucros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H.P. Deudora | 454 705 | 415 916 | 365 579 | 404 812 | 416 267 | 1 454 832 | 1 522 051 | 1 583 174 | 1 645 530 | 1 746 377 | 1 847 224 |
| Caja | 8 467 321 | 8 907 156 | 10 470 106 | 11 999 055 | 13 528 716 | 17 189 687 | 21 316 841 | 25 486 523 | 29 706 529 | 34 091 249 | 38 564 662 |
| Total Activo Circulante | 8 935 155 | 9 336 464 | 10 849 345 | 12 418 187 | 13 959 589 | 18 659 417 | 22 854 810 | 27 045 627 | 31 368 309 | 35 854 662 | 40 340 024 |
| Total Activo | 14 165 470 | 14 967 276 | 15 923 931 | 16 936 547 | 17 931 749 | 22 072 223 | 26 751 556 | 29 496 300 | 33 407 693 | 37 604 551 | 41 809 575 |
| Capital | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 | 2 229 813 |
| Reservas | 10 121 138 | 10 996 927 | 11 827 699 | 12 680 718 | 13 625 280 | 14 596 570 | 17 991 177 | 21 542 629 | 25 236 700 | 29 076 271 | 32 920 813 |
| Resultado del ejercicio | 875 790 | 830 772 | 853 019 | 944 562 | 971 290 | 3 394 607 | 3 551 451 | 3 694 072 | 3 839 571 | 4 074 879 | 4 310 084 |
| Fondos Propios | 13 226 740 | 14 057 512 | 14 910 531 | 15 855 093 | 16 826 383 | 20 220 990 | 23 772 441 | 27 466 513 | 31 306 084 | 35 380 963 | 39 590 967 |
| Deuda Proyecto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda IVA | 79 367 | 59 871 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acread. Inmovilizado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 773 | 0 | 0 | 2 026 | 0 | 0 |
| Acreeciones pendientes de pago | 103 246 | 106 097 | 106 999 | 109 729 | 111 756 | (87 901) | (89 312) | (90 758) | (92 239) | (93 757) | (95 275) |
| Remuneraciones pendientes de pago | 71 293 | 73 075 | 74 902 | 76 775 | 78 694 | (80 651) | (82 678) | (84 745) | (86 863) | (89 035) | (91 153) |
| Ingresos anticipados | 309 486 | 315 675 | 321 989 | 338 088 | 344 850 | 351 747 | 369 334 | 376 721 | 384 256 | 403 468 | 403 468 |
| HP Acreedora | 375 338 | 356 045 | 509 511 | 556 863 | 570 066 | 1 683 275 | 1 761 770 | 1 827 568 | 1 894 329 | 2 006 911 | 2 118 588 |
| Total Pasivo Circulante | 859 363 | 849 892 | 1 013 401 | 1 081 454 | 1 105 366 | 1 871 233 | 1 959 115 | 2 028 786 | 2 101 509 | 2 227 588 | 2 349 311 |
| Total Pasivo | 14 165 470 | 14 967 276 | 15 923 931 | 16 936 547 | 17 931 749 | 22 072 223 | 26 751 556 | 29 496 300 | 33 407 693 | 37 604 551 | 41 809 575 |

El flujo de caja previsional es el siguiente:

| Flujo de caja | Año | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| EBITDA | (99.558) | 257.142 | 713.058 | 891.295 | 908.420 | 925.819 | 989.874 | 1.008.751 | 1.027.923 | 1.110.124 | 1.131.155 |
| Impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (78.905) | (107.984) | (119.930) | (132.320) | (163.965) | (178.510) |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación C.Circulante | 363.501 | (119.640) | 91.363 | 30.214 | 7.336 | 6.579 | 16.224 | 10.322 | 8.170 | 17.103 | 9.694 |
| Existencias | 0 | (-493) | (-10) | (-10) | (-10) | (-10) | (-11) | (-11) | (-11) | (-11) | (-12) |
| Clientes | 0 | (-5.054) | (-1.892) | (-347) | (-146) | (-149) | (-379) | (-159) | (-163) | (-414) | (-174) |
| H.P. Deudora | (-105.092) | 105.092 | 0 | 0 | 0 | (-78.905) | (-29.079) | (-11.946) | (-12.389) | (-31.646) | (-14.545) |
| Acreedores inmovilizado | 468.593 | (-468.593) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acreedores comerciales | 0 | 68.177 | (-1.137) | 494 | 1.040 | 1.061 | 3.180 | 1.147 | 1.171 | 1.688 | 1.230 |
| Remuneraciones pendientes pago | 0 | 43.500 | 1.092 | 1.119 | 1.143 | 1.171 | 1.201 | 1.231 | 1.261 | 1.293 | 1.325 |
| Ingresos anticipados | 0 | 117.708 | 45.540 | 18.848 | 3.642 | 3.715 | 9.473 | 3.979 | 4.058 | 10.348 | 4.346 |
| HP Acreedora | 0 | 20.023 | 47.770 | 10.110 | 1.667 | 79.697 | 31.839 | 16.082 | 14.243 | 35.845 | 17.522 |
| Capex | (7.432.709) | 0 | 0 | 0 | 0 | (4.330) | (11.041) | 0 | 0 | (4.687) | (1) |
| Flujo de caja antes de financiación | (7.168.766) | 137.502 | 804.421 | 921.509 | 915.757 | 849.163 | 887.073 | 899.143 | 903.774 | 958.575 | 962.337 |
| Desembolsos Capital | 2.229.813 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación deuda de financiación proyecto | 5.202.897 | 0 | 0 | (401.441) | (424.086) | (448.008) | (473.279) | (499.975) | (528.178) | (557.971) | (589.445) |
| Variación línea de IVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados financieros | (158.642) | (286.159) | (286.159) | (278.299) | (260.534) | (241.767) | (221.941) | (200.997) | (178.872) | (155.498) | (130.606) |
| Flujo de caja de financiación | 7.274.068 | (286.159) | (286.159) | (679.740) | (684.620) | (689.774) | (695.220) | (700.972) | (707.049) | (713.469) | (720.251) |
| Saldo inicial de tesorería | 0 | 105.301 | (43.356) | 474.906 | 716.674 | 947.811 | 1.107.200 | 1.299.053 | 1.497.223 | 1.693.948 | 1.939.054 |
| Variación de tesorería | 105.301 | (148.657) | 518.261 | 241.769 | 231.137 | 159.389 | 191.853 | 198.170 | 196.725 | 245.106 | 242.086 |
| Saldo final de tesorería | 105.301 | (43.356) | 474.906 | 716.674 | 947.811 | 1.107.200 | 1.299.053 | 1.497.223 | 1.693.948 | 1.939.054 | 2.181.140 |

| Flujo de caja | Año | | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| EBITDA | 1.140.316 | 1.230.274 | 1.253.399 | 1.276.879 | 1.401.991 | 1.414.716 | 1.441.015 | 1.550.298 | 1.579.015 | 1.608.153 |
| Impuestos | (282.511) | (317.766) | (347.824) | (354.868) | (389.512) | (395.730) | (403.588) | (409.857) | (391.426) | (373.590) |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación C.Circulante | (5.800) | 35.621 | 8.441 | 10.771 | 23.134 | 8.861 | 12.305 | (160.846) | 7.630 | 7.796 |
| Existencias | (-12) | (-12) | (-12) | (-13) | (-13) | (-13) | (-13) | (-14) | (-14) | (-14) |
| Clientes | (-178) | (-453) | (-190) | (-194) | (-495) | (-208) | (-212) | (-540) | (-227) | (-231) |
| H.P. Deudora | (-104.001) | (-35.254) | (-30.058) | (-7.044) | (-34.645) | (-6.218) | (-7.858) | (-65.630) | 17.335 | 16.716 |
| Acreedores inmovilizado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acreedores comerciales | 3.076 | 1.860 | 1.363 | 1.393 | 2.219 | 3.486 | 1.555 | 2.242 | 1.646 | 1.686 |
| Remuneraciones pendientes pago | 1.358 | 1.392 | 1.427 | 1.463 | 1.499 | 1.537 | 1.575 | 1.615 | 1.655 | 1.696 |
| Ingresos anticipados | 4.433 | 11.305 | 4.748 | 4.843 | 12.349 | 5.187 | 5.290 | 13.491 | 5.666 | 5.779 |
| HP Acreedora | 89.523 | 56.782 | 31.164 | 10.323 | 42.219 | 5.039 | 11.968 | (-112.009) | (-18.431) | (-17.836) |
| Capex | (75.578) | 0 | (5.073) | 0 | 0 | (13.459) | (5.491) | (883.864) | (901.541) | (919.572) |
| Flujo de caja antes de financiación | 776.427 | 948.129 | 908.944 | 932.782 | 1.035.613 | 1.014.388 | 1.044.240 | 95.731 | 293.678 | 322.788 |
| Desembolsos Capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación deuda de financiación proyecto | (622.695) | (657.819) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación línea de IVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 59.361 | 1.096 | 1.121 |
| Resultados financieros | (104.721) | (77.165) | 0 | 0 | 0 | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) |
| Flujo de caja de financiación | (727.416) | (734.984) | 0 | 0 | 0 | (1.313) | (1.313) | 58.048 | (217) | (192) |
| Saldo inicial de tesorería | 2.181.140 | 2.230.151 | 2.443.295 | 3.352.239 | 4.285.021 | 5.320.634 | 6.333.710 | 7.376.637 | 7.530.416 | 7.823.878 |
| Variación de tesorería | 49.011 | 213.144 | 908.944 | 932.782 | 1.035.613 | 1.013.076 | 1.042.928 | 153.779 | 293.461 | 322.596 |
| Saldo final de tesorería | 2.230.151 | 2.443.295 | 3.352.239 | 4.285.021 | 5.320.634 | 6.333.710 | 7.376.637 | 7.530.416 | 7.823.878 | 8.146.473 |

| Flujo de caja | Año | | | | | | | | | |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| EBITDA | 1.712.994 | 1.744.355 | 1.776.136 | 1.906.913 | 1.941.504 | 5.406.511 | 5.630.575 | 5.745.931 | 5.863.766 | 6.107.964 |
| Impuestos | (375.338) | (356.045) | (365.579) | (404.812) | (416.267) | (1.454.832) | (1.522.051) | (1.583.174) | (1.645.530) | (1.746.377) |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación C.Circulante | 2.751 | 29.055 | 213.578 | 28.160 | 12.171 | (272.990) | 19.942 | 8.236 | 10.047 | 24.445 |
| Existencias | (14) | (15) | (15) | (15) | (16) | (16) | (16) | (17) | (17) | (17) |
| Cientes | (590) | (248) | (253) | (645) | (271) | (276) | (704) | (296) | (302) | (770) |
| H P Deudora | (19.538) | 38.789 | 50.337 | (39.233) | (11.455) | ##### | (67.219) | (61.123) | (62.357) | (100.846) |
| Acreedores inmovilizado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.773 | (4.773) | 0 | 2.026 | (2.026) |
| Acreedores comerciales | 4.668 | 1.850 | 1.902 | 2.730 | 2.027 | (199.657) | (1.411) | (1.445) | (1.481) | (1.518) |
| Remuneraciones pendientes pago | 1.739 | 1.782 | 1.827 | 1.873 | 1.919 | (159.355) | (2.017) | (2.067) | (2.119) | (2.172) |
| Ingresos anticipados | 14.737 | 6.190 | 6.314 | 16.099 | 6.762 | 6.897 | 17.587 | 7.387 | 7.534 | 19.213 |
| HP Acreedora | 1.748 | (19.293) | 153.466 | 47.352 | 13.204 | 1.113.209 | 78.495 | 65.797 | 66.762 | 112.581 |
| Capex | (1.036.036) | (956.723) | 0 | 0 | (6.434) | (16.406) | 0 | 0 | (6.964) | 0 |
| Flujo de caja antes de financiación | 304.371 | 460.643 | 1.624.135 | 1.530.261 | 1.530.973 | 3.662.284 | 4.128.466 | 4.170.994 | 4.221.319 | 4.386.032 |
| Desembolsos Capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación deuda de financiación proyecto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación línea de IVA | 17.789 | (19.495) | (59.871) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados financieros | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) |
| Flujo de caja de financiación | 16.477 | (20.808) | (61.184) | (1.313) | (1.313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) |
| Saldo inicial de tesorería | 8.146.473 | 8.467.321 | 8.907.156 | 10.470.106 | 11.999.055 | 13.528.716 | 17.189.687 | 21.316.841 | 25.486.523 | 29.706.529 |
| Variación de tesorería | 320.847 | 439.835 | 1.562.951 | 1.528.948 | 1.529.661 | 3.660.971 | 4.127.154 | 4.169.682 | 4.220.006 | 4.384.720 |
| Saldo final de tesorería | 8.467.321 | 8.907.156 | 10.470.106 | 11.999.055 | 13.528.716 | 17.189.687 | 21.316.841 | 25.486.523 | 29.706.529 | 34.091.249 |

| Flujo de caja | Año | | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| EBITDA | 6.251.154 | 6.379.941 | 6.646.816 | 6.784.000 | 6.924.183 | 7.234.817 | 7.384.161 | 7.536.776 | 7.860.770 | 8.030.345 |
| Impuestos | (1.816.868) | (1.884.205) | (1.964.225) | (2.005.380) | (2.047.435) | (2.140.517) | (2.185.274) | (2.231.058) | (2.328.257) | (2.379.129) |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación C.Circulante | 34.109 | (17.633) | 30.297 | 8.059 | 10.031 | 34.046 | 7.985 | 9.053 | 33.552 | 11.276 |
| Existencias | (18) | (18) | (18) | (19) | (19) | (19) | (20) | (20) | (21) | (21) |
| Cientes | (323) | (330) | (841) | (353) | (360) | (918) | (386) | (393) | (1.003) | (421) |
| H P Deudora | (70.491) | (67.338) | (80.019) | (41.155) | (42.055) | (93.082) | (44.757) | (45.764) | (97.198) | (50.872) |
| Acreedores inmovilizado | 32.676 | (32.676) | 2.193 | (2.193) | 0 | 5.819 | (3.445) | (2.374) | 0 | 0 |
| Acreedores comerciales | (4.205) | (1.692) | (1.741) | (1.791) | (1.844) | (4.822) | (1.953) | (2.011) | (2.071) | (2.134) |
| Remuneraciones pendientes pago | (2.226) | (2.282) | (2.339) | (2.397) | (2.457) | (2.518) | (2.581) | (2.645) | (3.254) | (3.352) |
| Ingresos anticipados | 8.069 | 8.231 | 20.988 | 8.815 | 8.991 | 22.928 | 9.630 | 9.822 | 25.047 | 10.520 |
| HP Acreedora | 70.625 | 78.471 | 92.073 | 47.153 | 47.774 | 106.660 | 51.497 | 52.460 | 112.053 | 57.556 |
| Capex | (112.304) | 0 | (7.538) | 0 | 0 | (19.999) | (8.160) | 0 | 0 | 0 |
| Flujo de caja antes de financiación | 4.356.091 | 4.478.102 | 4.705.350 | 4.786.679 | 4.886.779 | 5.108.347 | 5.198.712 | 5.314.771 | 5.566.066 | 5.662.491 |
| Desembolsos Capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación deuda de financiación proyecto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variación línea de IVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados financieros | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) | (1.313) |
| Flujo de caja de financiación | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) | (1,313) |
| Saldo inicial de tesorería | 34.091.249 | 38.446.027 | 42.922.817 | 47.626.854 | 52.412.221 | 57.297.688 | 62.404.723 | 67.602.123 | 72.915.581 | 78.480.334 |
| Variación de tesorería | 4.354.778 | 4.476.790 | 4.704.037 | 4.785.367 | 4.885.467 | 5.107.034 | 5.197.400 | 5.313.458 | 5.564.753 | 5.661.179 |
| Saldo final de tesorería | 38.446.027 | 42.922.817 | 47.626.854 | 52.412.221 | 57.297.688 | 62.404.723 | 67.602.123 | 72.915.581 | 78.480.334 | 84.141.513 |

En la tabla siguiente se recogen los flujos para el cálculo de retorno de la inversión.

| Retornos | Año | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| EBITDA | (99.558) | 257.142 | 713.058 | 891.295 | 908.420 | 925.819 | 989.874 | 1.008.751 | 1.027.923 | 1.110.124 | 1.131.155 |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos (ex financiación) | 0 | 0 | (39.682) | (141.700) | (147.221) | (156.178) | (174.567) | (180.229) | (185.981) | (210.615) | (217.752) |
| Variación working capital (ex financiación) | 363.501 | (119.640) | 91.363 | 30.214 | 7.336 | 6.579 | 16.224 | 10.322 | 8.170 | 17.103 | 9.694 |
| Capex | (7.432.709) | 0 | 0 | 0 | 0 | (4.330) | (11.041) | 0 | 0 | (4.687) | (1) |
| Flujo de caja libre | (7.168.766) | 137.502 | 764.738 | 779.809 | 768.535 | 771.890 | 820.491 | 838.843 | 850.112 | 911.925 | 923.096 |
| Flujo de caja para el Accionista | (2.124.512) | (148.657) | 518.261 | 241.769 | 231.137 | 159.389 | 191.853 | 198.170 | 196.725 | 245.106 | 242.086 |

| Retornos | Año | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|--|
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| EBITDA | 1.140.316 | 1.230.274 | 1.253.399 | 1.276.879 | 1.401.991 | 1.414.716 | 1.441.015 | 1.550.298 | 1.579.015 | 1.608.153 | |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Impuestos (ex financiación) | (313.928) | (340.915) | (347.824) | (354.868) | (389.512) | (396.124) | (403.982) | (410.251) | (391.820) | (373.984) | |
| Variación working capital (ex financiación) | (5.800) | 35.621 | 8.441 | 10.771 | 23.134 | 8.861 | 12.305 | (160.846) | 7.630 | 7.796 | |
| Capex | (75.578) | 0 | (5.073) | 0 | 0 | (13.459) | (5.491) | (883.864) | (901.541) | (919.572) | |
| Flujo de caja libre | 745.010 | 924.979 | 908.944 | 932.782 | 1.035.613 | 1.013.994 | 1.043.846 | 95.337 | 293.284 | 322.394 | |
| Flujo de caja para el Accionista | 49.011 | 213.144 | 908.944 | 932.782 | 1.035.613 | 1.013.076 | 1.042.928 | 153.779 | 293.461 | 322.596 | |

| Retornos | Año | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | |
| EBITDA | 1.712.994 | 1.744.355 | 1.776.136 | 1.906.913 | 1.941.504 | 5.406.511 | 5.630.575 | 5.745.931 | 5.863.766 | 6.107.964 | |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Impuestos (ex financiación) | (375.732) | (356.439) | (365.973) | (405.206) | (416.661) | (1.455.225) | (1.522.444) | (1.583.567) | (1.645.924) | (1.746.771) | |
| Variación working capital (ex financiación) | 2.751 | 29.055 | 213.578 | 28.160 | 12.171 | (272.990) | 19.942 | 8.236 | 10.047 | 24.445 | |
| Capex | (1.036.036) | (956.723) | 0 | 0 | (6.434) | (16.406) | 0 | 0 | (6.964) | 0 | |
| Flujo de caja libre | 303.977 | 460.249 | 1.623.741 | 1.529.867 | 1.530.580 | 3.661.890 | 4.128.073 | 4.170.601 | 4.220.925 | 4.385.639 | |
| Flujo de caja para el Accionista | 320.847 | 439.835 | 1.562.951 | 1.528.948 | 1.529.661 | 3.660.971 | 4.127.154 | 4.169.682 | 4.220.006 | 4.384.720 | |

| Retornos | Año | | | | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | |
| EBITDA | 6.251.154 | 6.379.941 | 6.646.816 | 6.784.000 | 6.924.183 | 7.234.817 | 7.384.161 | 7.536.776 | 7.860.770 | 8.030.345 | |
| Resultados extraordinarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Impuestos (ex financiación) | (1.817.261) | (1.884.599) | (1.964.619) | (2.005.774) | (2.047.829) | (2.140.911) | (2.185.668) | (2.231.452) | (2.328.650) | (2.379.523) | |
| Variación working capital (ex financiación) | 34.109 | (17.633) | 30.297 | 8.059 | 10.031 | 34.046 | 7.985 | 9.053 | 33.552 | 11.276 | |
| Capex | (112.304) | 0 | (7.538) | 0 | 0 | (19.999) | (8.160) | 0 | 0 | 0 | |
| Flujo de caja libre | 4.355.697 | 4.477.709 | 4.704.956 | 4.786.286 | 4.886.386 | 5.107.953 | 5.198.319 | 5.314.377 | 5.565.672 | 5.662.098 | |
| Flujo de caja para el Accionista | 4.354.778 | 4.476.790 | 4.704.037 | 4.785.367 | 4.885.467 | 5.107.034 | 5.197.400 | 5.313.458 | 5.564.753 | 5.661.179 | |

Los resultados de la operación son los siguientes:

| Resultados | |
|----------------|-----------|
| TIR Proyecto | 12,5% |
| TIR Accionista | 16,7% |
| VAN proyecto | 2.537.939 |
| VAN Accionista | 3.834.864 |

La tasa de descuento aplicada para el cálculo del VAN es del 10%.

Resultados que demuestran la viabilidad de la concesión planteada en esta iniciativa.

BENEFICIOS PARA EL AYUNTAMIENTO

Los beneficios económicos directos para el Ayuntamiento que la iniciativa plantea son los siguientes:

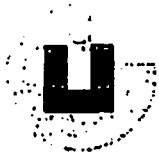
- La entrega de 1.617,90 m2 de locales comerciales, que dependiendo de la renta mensual puede oscilar para el primer año en los valores de la tabla, resaltando el más probable estimado:

| | | | |
|-------------------------------|------|-----------|---------------------|
| Valor de arrendamiento por m2 | 8 € | 155.318 € | Ingresos primer año |
| | 10 € | 194.148 € | |
| | 12 € | 232.978 € | |
| | 14 € | 271.807 € | |
| | 16 € | 310.637 € | |
| | 18 € | 349.466 € | |
| | 20 € | 388.296 € | |

- El pago del canon anual, valorado en 35.000 € el primer año.
- El pago de las tasas y licencias, por importe de 243.472 €.
- La entrega al final del período concesional de una inversión valorada inicialmente en 7.432.709 €.

En resumen, una iniciativa viable que plantea importantes beneficios para la administración local y, por ende, para los ciudadanos.

ANEXO III. INFORME URBANISTICO



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

Informe sobre edificabilidad para uso complementario comercial de la parcela de Equipamiento Deportivo "Núñez Blanca".

Este informe se hace con posterioridad al emitido el 10 de Julio de 2.009, una vez remitidas a Planeamiento las edificabilidades detalladas de cada dependencia, por el Patronato Municipal de Deportes.

El complejo deportivo Núñez Blanca, en la Avda. de la Zubia. se encuentra sobre una parcela de Equipamiento Deportivo de 41.249,27 m2.

El vigente PGOU 2.000 distingue entre Equipamiento Cubierto y Equipamiento Descubierta, a los que asigna respectivamente 1.00 m2/m2. y 0,25 m2/m2., si bien, en planimetría no hay diferenciación entre uno y otro.

Los equipamientos deportivos admiten el uso compatible Terciario Comercial y/o Terciario de espectáculos y reunión, con dos baremos distintos, según se considere la instalación cubierta ó descubierta. En el primer caso, se puede destinar a los terciarios indicados ".. un treinta por ciento de la superficie útil de la instalación ..". En el caso de equipamiento descubierta, ".. en la superficie total que pueda construirse en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad deportiva (vestuarios, almacenes. aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva)", los usos terciarios especificados.

Para estudiar qué superficie se puede destinar a Terciario. hacemos los siguientes cálculos:

1) Superficies construidas en la parcela son:

| | |
|--|----------------------------|
| Sup. Parcela. | 41.297,27 m2. |
| Sup. Construida edificación cubierta. | |
| Planta Sótano. | 1.235 m2. (no computable). |
| Pabellón. | 1.427,79 m2. |
| Vestuarios Pabellón. | 231.69 m2. |



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Vaso Piscina Polivalente. | 310,00 m2. |
| Vaso de enseñanza. | 75,00 m2. |
| Vestuarios piscinas. | 293,65 m2. |
| Vestuarios generales. | 327,70 m2. |
| Gimnasio. | 190,07 m2. |
| Sala de usos múltiples. | 44,98 m2. |
| Almacenes. | 92,86 m2. |
| TOTAL COMPUTABLE. | 2.993,74 m2 |

Superficie construida Estadio descubierto.

| | |
|--------------------------|---|
| Gradas. | 440,00 m2. (no computable, descubiertas). |
| Almacenes | 350,00 m2. |
| Sala de prensa. | 56,00 M2. |
| TOTAL COMPUTABLE. | 406,00 m2. |

TOTAL. 2.993,74 + 406,00 = 3.399,74 m2. de superficie construida.

Si consideramos la parcela como Equipamiento Cubierto, interpretamos que la superficie construida actual es el 70% del uso deportivo, y el 30% de Terciario sería:

$$3.399,74 \times 30/70 = 1.457,03 \text{ m2.}$$

(El 30% de Terciario es contando con la superficie construida (deportiva) EXISTENTE).

Si la consideramos Equipamiento Descubierta, entraría la edificabilidad de 0,25 m2/m2, por lo que el cálculo sería:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Edificabilidad Total. $41.249,27 \times 0,25 = 10.312,32 \text{ m}^2.t.$

Edificabilidad consumida. $3.399,74 \text{ m}^2.$

Edificabilidad que se puede destinar a Terciario:

$10.312,32 - 3.399,74 = 6.912,58 \text{ m}^2.t.$


En el documento de propuesta de implantación de Edificio Terciario del Patronato Municipal de Deportes, se indica que se quiere habilitar una superficie construida deportiva de 2.210 m². En ese caso, esa superficie se detraería del total, quedando:

Terciario. $4.702,58 \text{ m}^2.t.$

Deportivo. $2.210,00 \text{ m}^2.t.$

TOTAL. $6.912,58 \text{ m}^2.$

Granada, 21 de Julio de 2.009.


Fdo. Mariano Pérez Benavides
Ingeniero de Caminos
Técnico Superior Urbanista.

nuovit.com

gestión de activos / inversión especializada

real estate / project management



INICIATIVA DE INTERVENCIÓN EN EL COMPLEJO
MUNICIPAL DEPORTIVO "NUÑEZ BLANCA"

GRANADA

Marzo 2013



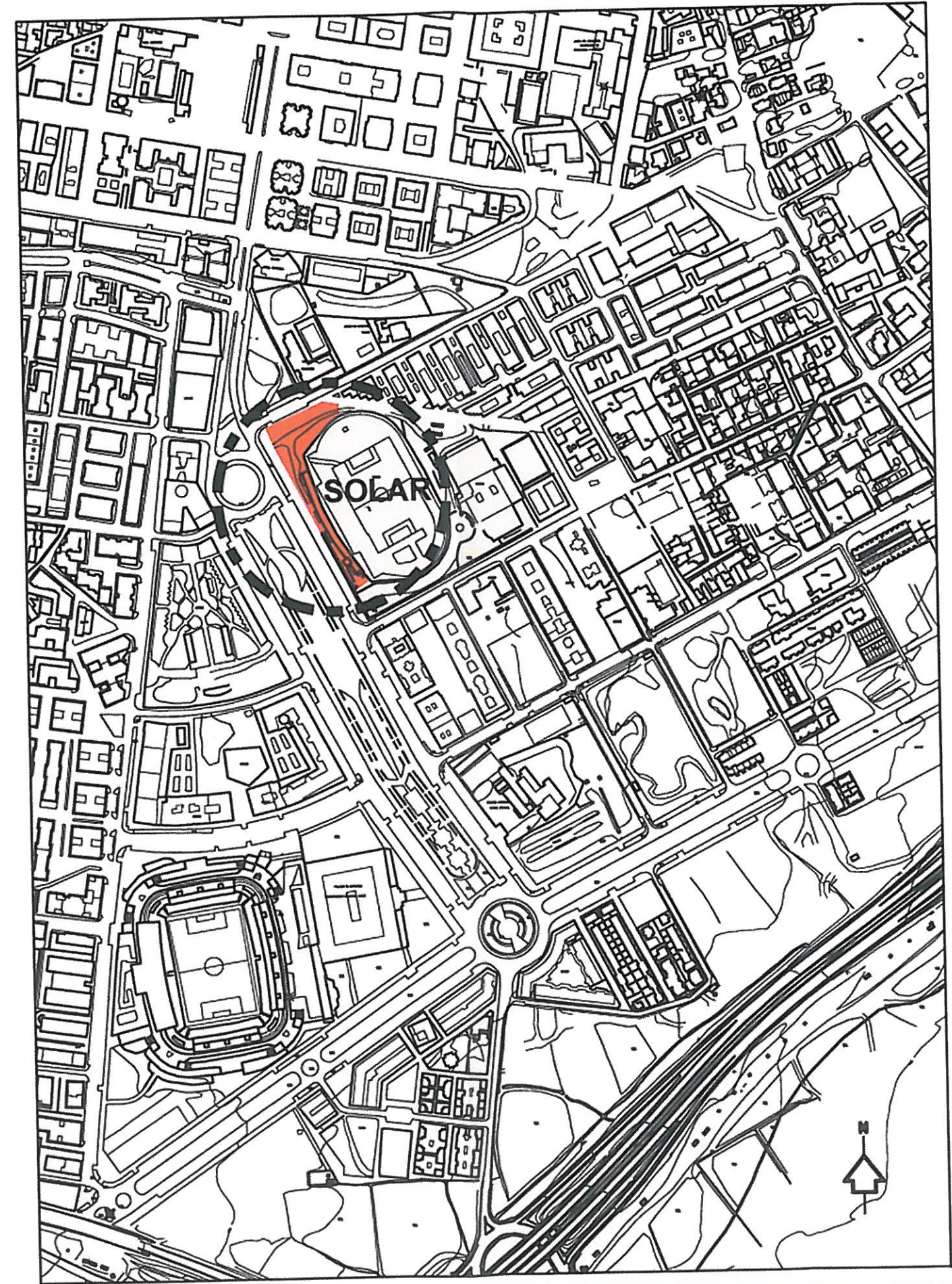
QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.p.

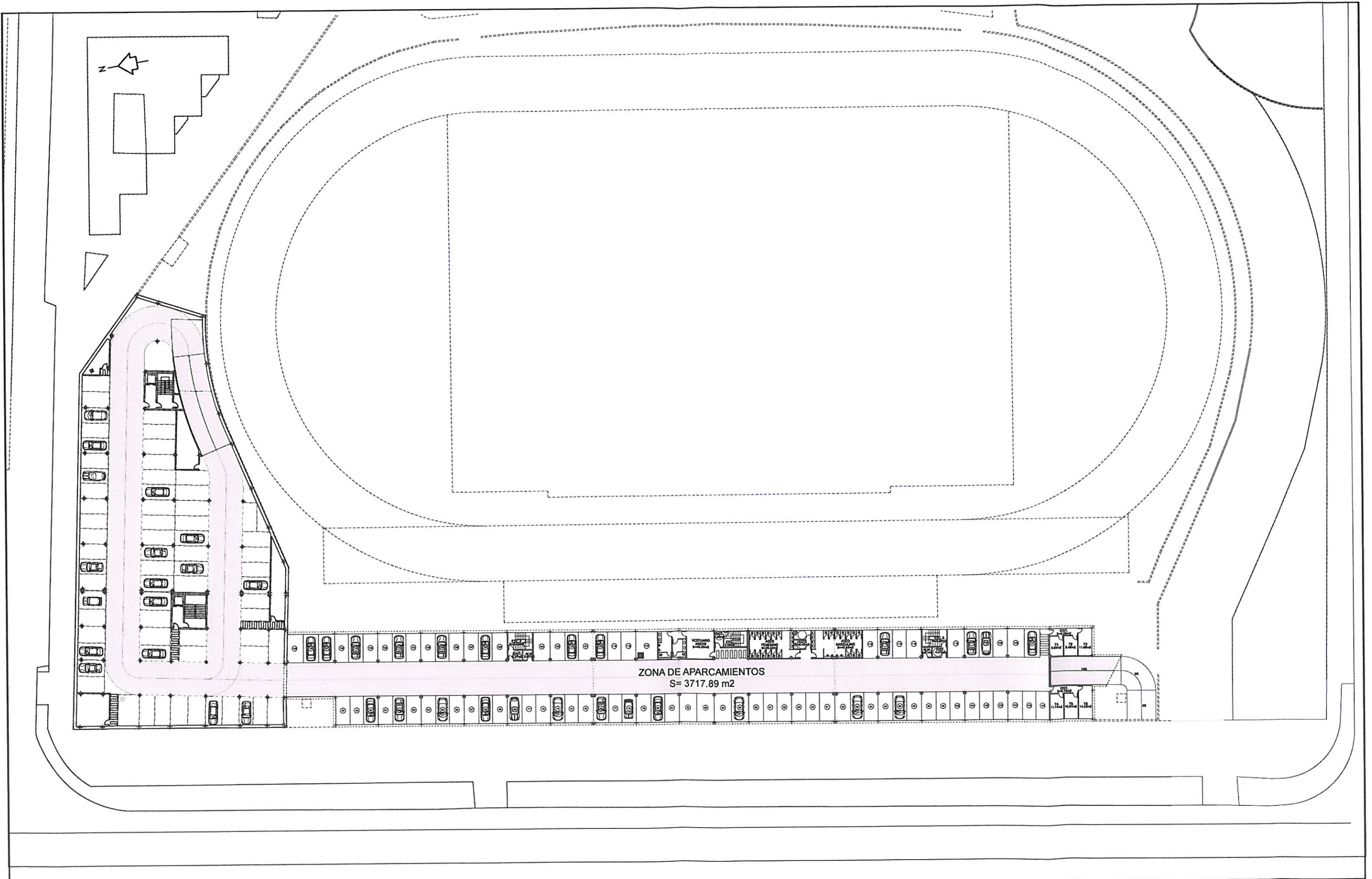
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tlfno.: 958 22 61 21 Fax.: 958 21 58 66
arquitectura@quitect.com www.quitect.com

SITUACIÓN LEJANA



SITUACIÓN CERCANA





ZONA DE APARCAMIENTOS
S= 3717.89 m2



