



**Departamento de Economía
Financiera y Contabilidad**



Universidad de Granada



Excmo. Ayuntamiento de Granada

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-
FINANCIERA PARA EL MANTENIMIENTO Y
EXPLOTACIÓN MEDIANTE CONTRATO DE
GESTIÓN DE SERVICIO PÚBLICO, MODALIDAD
DE CONCESIÓN DEL COMPLEJO DEPORTIVO
ANTONIO PRIETO CASTI LLO**

Granada, mayo 2012

SUMARIO

PÁG.

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS	5
2.1 INVERSIÓN INICIAL.....	6
2.2 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO.....	7
2.3 INGRESOS.....	15
2.4 ESTIMACIONES ANUALES.....	19
2.5 PREVISIONES DE LOS FLUJOS DE CAJA.....	26
3. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	33
4. CONCLUSIONES.....	38
ANEXO: DATOS, FUENTE DE INFORMACIÓN Y CRITERIOS UTILIZADOS.....	39

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene por objeto proporcionar información relevante y fiable para evaluar la viabilidad económico-financiera del proyecto de inversión que representa el mantenimiento y la ampliación mediante la construcción de un gimnasio y posterior explotación del complejo deportivo “Antonio Prieto Castillo”, conformado por gimnasio, piscina y pistas exteriores (en adelante el Proyecto)

Más concretamente, este informe pretende proporcionar datos económico-financieros que, con la suficiente racionalidad y objetividad, posibiliten alcanzar conclusiones sobre:

- 1) Capacidad financiera de una posible empresa concursante para acometer el proyecto con una óptima relación precio-calidad en la oferta del programa deportivo a presentar.
- 2) Sostenibilidad del programa deportivo a desarrollar en función de las tarifas ofertadas y de la previsión de otros recursos a generar en las instalaciones.
- 3) Factibilidad económica del cumplimiento de las obligaciones a asumir por la empresa concesionaria en materia de mantenimiento del estado de las instalaciones, de pago del canon concesional y de reversión de las mismas en un plazo de 35 años.
- 4) Generación por el proyecto de una rentabilidad razonable con un plazo de recuperación de la inversión asumible por la empresa.

A tal fin, empleamos las tres técnicas de uso más extendido en la evaluación de los proyectos de inversión, en concreto las siguientes:

- a) Valor actualizado Neto (VAN).
Diferencia entre el valor de los flujos de caja generados, descontados a una tasa que representa la rentabilidad mínima exigida en función del riesgo, y la inversión inicialmente necesaria para llevar a cabo el proyecto.
- b) Tasa Interna de Rentabilidad (TIR).
Porcentaje necesario para que el proyecto de inversión presente un VAN igual a cero, lo que significa que para valores inferiores al mismo el proyecto es viable financieramente.
- c) Plazo Interno de Recuperación (PIR).
Tiempo, normalmente medido en número de años, que necesita el proyecto para que pueda recuperarse la inversión inicial.

La elaboración del presente estudio de viabilidad encuentra fundamento en los informes técnicos solicitados y consultas profesionales realizadas en los casos necesarios así como en los siguientes documentos:

- Información sectorial y agregada de naturaleza económico-financiera, referida a empresas cuyo objeto social presenta una naturaleza similar al proyecto de inversión aquí analizado, en concreto: gestión de instalaciones deportivas.
- Análisis económico-financieros realizados por empresas que actualmente son adjudicatarias de instalaciones e infraestructuras deportivas, con especial atención a las compañías dedicadas a la explotación, en régimen de concesión administrativa, de complejos deportivos similares al que pretende gestionar la empresa concursante.

El encargo realizado alude a un único proyecto de mantenimiento, ampliación del complejo deportivo y explotación, si bien, desde un punto de vista económico-financiero, podrían diferenciarse, al menos, tres proyectos distintos, toda vez que se analiza la viabilidad económico-financiera de tres actividades deportivas diferenciadas: la inversión y gestión de un gimnasio, la explotación económica de una piscina y la gestión de unas pistas deportivas.

No obstante, además del análisis de viabilidad conjunto de este proyecto, como objeto del contrato de una única concesión administrativa, también se presentan el análisis parcial de la viabilidad económico-financiera en la gestión de cada una de las actividades deportivas anteriormente citadas.

Finalmente, añadir que por motivos de extensión este documento no incluye la totalidad de documentación empleada en el trabajo, si bien podría aportarse en el momento que fuera solicitada, puesto que obra en poder de los firmantes del presente informe.

2. ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS

Teniendo en cuenta que la duración prevista de la concesión administrativa asciende a 35 años, hemos de tener presente que la evolución en el tiempo del proyecto podría verse afectada por la existencia de posibles contingencias y sucesos futuros, sujetos a ciertos grados de aleatoriedad y con diferente probabilidad de ocurrencia.

Esta incertidumbre nos ha obligado a definir un escenario que, constituido por una serie de hipótesis fundamentales, representa la base de partida de las diferentes estimaciones de magnitudes empleadas en el análisis de viabilidad económico-financiera que nos ha permitido alcanzar conclusiones interesantes para los objetivos del estudio.

Hemos llevado a cabo la definición del escenario con un grado de rigor técnico suficiente como para garantizar razonablemente la objetividad, fiabilidad y precisión de las estimaciones llevadas a cabo, basándonos en siguientes premisas fundamentales:

1. Transparencia, dado que en todos los casos hemos incluido la identificación de los métodos y fuentes empleadas para cuantificar las previsiones de las diferentes magnitudes de inversiones, gastos e ingresos.
2. Verificabilidad, toda vez que cualquier persona que no haya participado en la elaboración del presente estudio podría evaluar la aplicación de los procedimientos y criterios usados en la estimación de los valores de las diferentes variables a lo largo del tiempo.
3. Prudencia, ya que hemos analizado el proyecto ante tres posibles hipótesis de partida –desfavorable, más probable y favorable-, y hemos estimado los gastos bajo las hipótesis más desfavorables, mientras que la simulación de los ingresos está basada en las hipótesis más probables.

Lógicamente, la primera de estas hipótesis de partida debe ser la descripción de la inversión a realizar para la construcción del gimnasio, que incluye tanto inversiones inmobiliarias como inversiones en bienes muebles. En función de los datos proporcionados por el personal del Patronato Municipal de Deportes de Granada, la composición de la inversión a realizar presenta el siguiente detalle:

TIPO DE INVERSIÓN	IMPORTE	Vida útil
Inversión inmobiliaria	1.200.000 €	50 años
Inversión mobiliaria (se renueva durante el periodo concesional al final de su vida útil)	800.000 €	5 años
TOTAL INVERSIÓN	2.000.000 €	

* En tanto que la concesión se desarrolla por un periodo inferior a la vida útil de la inversión inmobiliaria, ésta deberá estar totalmente amortizada en el periodo concesional (35 años).

Asimismo, hemos partido de otras premisas básicas para la estimación de los datos necesarios a los efectos del análisis de viabilidad, a tener en cuenta:

- a) Con carácter general, hemos computado un incremento interanual de un 2%, que incluiría las subidas por actualización del coste de la vida, posibles mejoras salariales e incrementos específicos en el precio de algunos bienes y/o servicios. Este porcentaje de incremento es el IPC anual perteneciente al año 2011, según el Instituto Nacional de Estadística.
- b) Hemos supuesto que la totalidad de gastos e ingresos son pagados y cobrados, respectivamente, al contado, por entender que el plazo de pago/cobro real no ocasiona repercusiones financieras importantes.
- c) Hemos prescindido de considerar el efecto fiscal derivado del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por opinar que se trata de un tributo que recae sobre el consumidor final, sin suponer un coste para la empresa adjudicataria en la medida en que resulta recuperable de la Hacienda Pública.
- d) Hemos incluido en nuestro análisis el efecto fiscal vinculado al Impuesto sobre Sociedades o Impuesto sobre el Beneficio, por estimar que, a diferencia del Impuesto sobre el Valor Añadido, estamos ante un tributo que, al generarse resultados positivos por actividad empresarial, puede acarrear un coste adicional para la empresa adjudicataria y, por tanto, influye en la evaluación de la viabilidad económico-financiera.
- e) Las proyecciones de magnitudes han sido realizadas para un horizonte temporal de 35 años, comenzando en mayo de 2012, si bien el presente estudio resultaría igualmente válido en caso de que los proyectos comenzaran su funcionamiento en cualquier fecha.
- f) En las proyecciones de gastos no figuran los posibles intereses que pueden generarse por la concertación de operaciones financieras por parte de la empresa adjudicataria de la concesión administrativa.

2.1 INVERSIÓN INICIAL

Como se ha dicho, para la construcción y equipamiento del gimnasio, según los datos facilitados por el personal del Patronato Municipal de Deportes de Granada, resultará necesaria una inversión total inicial de 2.000.000 €. La inversión mobiliaria se irá renovando a lo largo del periodo concesional de acuerdo a su vida útil, lo que conllevará la inversión periódica de su precio de adquisición cada periodo de finalización de su vida útil.

Por tanto, a los efectos de la adecuada estimación de la amortización técnica resulta necesario diferenciar dos tipos de inversiones, según el siguiente detalle:

INVERSIÓN	PRESUPUESTO (€)	PORCENTAJE
Inversión Inmobiliaria	1.200.000 €	60%
Inversión Mobiliaria	800.000 €	40%
Total Inversión	2.000.000 €	100%

Las inversiones inmobiliarias están formadas por la construcción del gimnasio, cuya vida útil, según consultas realizadas a empresas del sector, puede estimarse en 50 años aunque será amortizada durante el periodo concesional (35 años) por ser este periodo inferior al de su vida útil.

Por su parte, las inversiones mobiliarias presentan una vida útil, generalmente, de 5 años y se irán renovando durante el periodo concesional.

2.2 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

Hemos realizado la previsión de los gastos que, de acuerdo a la información facilitada en relación a instalaciones deportivas similares, resultarían necesarios para mantener en el tiempo un adecuado nivel de calidad de las prestaciones y servicios incluidos en la oferta deportiva presentada por la empresa concursante, al mismo tiempo que para conservar el buen estado de uso de las instalaciones edificadas.

Con ese cometido, en la estimación de las magnitudes hemos utilizado dos tipos de fuentes documentales, que han favorecido, por una parte la precisión y objetividad de las simulaciones y, por otra, la adaptación del análisis de viabilidad a las particularidades propias del tipo de empresas que gestionan proyectos de la misma naturaleza al que estamos analizando aquí.

Estas dos referencias son las siguientes:

- a) Consultas realizadas a técnicos especialistas en deportes del Ayuntamiento de Granada con dilatada experiencia en la gestión de servicios deportivos que son prestados en instalaciones similares a las que formarán las instalaciones deportivas que se pretenden gestionar.
- b) Información económico-financiera sobre el sector de las empresas dedicadas a la explotación de instalaciones deportivas, con especial atención a las dedicadas a la prestación de servicios deportivos similares a los contemplado en el presente estudio, permitiéndonos, de modo agregado y

por término medio, conocer la estructura de gastos de las empresas que operan en esta rama de actividad.

Sobre la base del análisis del contenido de estos documentos y siempre en coherencia con los datos facilitados por el personal del Patronato Municipal de Deportes de Granada, hemos fijado una serie de hipótesis básicas que representan el soporte fundamental de las simulaciones llevadas a cabo, según detallamos a continuación.

Dirección

A la vista de la amplitud y naturaleza de las instalaciones (de uso deportivo y de uso terciario), tanto los informes solicitados a los técnicos especialistas y como los análisis de la información financiera de empresas del sector, aconsejan incluir en las previsiones un director-gerente que, entre otras, realizaría las funciones de jefe de personal, planificación de actividades, supervisión del funcionamiento, control de objetivos y responsable financiero. El coste de personal originado por la retribución de este director-gerente ha sido estimado en 33.000 €, incluidas las cargas sociales.

Gastos de personal

En función del volumen de actividad previsto, y siempre buscando el mantenimiento del nivel de calidad de las prestaciones así como la conservación de las instalaciones y edificios, el personal necesario puede verse en el siguiente cuadro, donde indicamos los sueldos y salarios, cargas sociales incluidas.

GIMNASIO			
CATEGORÍA/PERFIL	Nº DE PERSONAS	COSTE UNITARIO (€)	PRESUPUESTO ANUAL (€)
Director	1	33.000,00 €	33.000,00 €
Administración	1	27.000,00 €	27.000,00 €
Recepción	2	18.000,00 €	36.000,00 €
Técnico sala fitness	3	23.064,00 €	69.192,00 €
Técnico A. D.	3	21.600,00 €	64.800,00 €
Responsable de mantenimiento	2	18.000,00 €	36.000,00 €
Totales	12		265.992,00 €
PISCINA			
CATEGORÍA/PERFIL	Nº DE PERSONAS	COSTE UNITARIO (€)	PRESUPUESTO ANUAL (€)
Encargados de atención al público, control de acceso y equipamientos	4	28.721,03 €	114.884,12 €
Responsable de mantenimiento	1	31.500,00 €	31.500,00 €
Operarios	4	22.956,92 €	91.827,68 €
Administrativo	1	33.036,00 €	33.036,00 €
Auxiliar administrativo	1	31.500,00 €	31.500,00 €
Auxiliar deportivo	3	25.212,10 €	75.636,30 €
Totales	12		378.384,10 €
PISTAS DEPORTIVAS EXTERIORES			
CATEGORÍA/PERFIL	Nº DE	COSTE UNITARIO	PRESUPUESTO

	PERSONAS	(€)	ANUAL (€)
Encargados de atención al público, control de acceso y equipamientos	4	28.721,03 €	114.884,13 €
Operarios	3	22.956,92 €	68.870,76 €
Oficial	1	27.280,54 €	27.280,54 €
Auxiliar deportivo	1	25.212,10 €	25.212,10 €
Totales	9		236.247,53 €

La adecuada interpretación del cuadro anterior exige tener presente que el modelo de gestión que proponemos puede calificarse de mixto, puesto que conjuga la contratación de personal asalariado con la suscripción de contratos de prestación de servicios con empresas especialistas en determinadas actividades.

En nuestras previsiones, el personal dependiente de la empresa adjudicataria no desempeñaría la totalidad de actividades necesarias para el buen funcionamiento de la oferta deportiva, sino que algunas de ellas serían responsabilidad de las empresas contratadas.

Mantenimiento

Una vez conocidos los tipos de activos que integran la inversión inicial, especialmente los elementos de naturaleza mobiliaria, y partiendo del número de usuarios previstos, el siguiente cuadro refleja las estimaciones de los gastos de mantenimiento:

GIMNASIO	
CONCEPTO	IMPORTE (€)
Mantenimiento de caldera de agua	1.438,08 €
Productos químicos	22.423,44 €
Total	23.861,52 €
PISCINA	
CONCEPTO	IMPORTE (€)
Mantenimiento de caldera de agua	2.832,00 €
Productos químicos	21.828,00 €
Repuestos piscina	14.532,00 €
Control analítico del agua	3.384,00 €
Metalistería	4.968,00 €
Total	47.544,00 €
PISTAS DEPORTIVAS EXTERIORES	
CONCEPTO	IMPORTE (€)
Mantenimiento de caldera de agua	1.176,00 €
Reparaciones	7.728,48 €
Total	8.904,48 €

Gastos Generales

Hemos incluido en esta partida la simulación de gastos que, no resultando posible su identificación inequívoca con ninguna prestación concreta, son ineludibles para el adecuado uso de las instalaciones por parte de los usuarios.

En el marco del escenario considerado para el presente estudio, estos gastos corresponderían a la facturación presentada por empresas con las que la empresa adjudicataria habría contratado determinadas prestaciones de servicios que no realizaría su personal dependiente.

En base a la información financiera de las empresas de este sector, y a la vista de la experiencia proporcionada por los técnicos especialistas consultados, el detalle de gastos generales requeridos por el complejo deportivo sería el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE (€)
Asesoramiento	2.760,00 €
Total	2.760,00 €

Monitores y socorristas

Considerando que, como ya se ha explicado, la empresa concursante optaría por un modelo mixto para la gestión de las instalaciones, determinados usos requerirían la contratación de los servicios de empresas que proporcionan monitores para diferentes especialidades deportivas.

A la luz de la dedicación prevista para las instalaciones, y según las consultas realizadas a especialistas del sector y la información financiera de empresas de similares características, el detalle de esta estimación sería el siguiente:

MONITORES	PRECIO/HORA (A)	NÚMERO DE HORAS ANUALES (B)	GASTO PREVISTO ANUAL (A) x (B)
Monitor de actividades deportivas (incluye socorristas)	20 €/hora	12.346,56	308.664,00 €
			308.664,00 €

La anterior estimación resulta válida bajo el supuesto de ocupación del 100%, por lo que, si tomamos los niveles de ocupación estimados para cada uno de los tres escenarios previstos (90% para hipótesis optimista, 80% para hipótesis probable y 50% para hipótesis pesimista), el gasto previsto para los diferentes niveles de ocupación sería el siguiente:

ESCENARIOS PREVISTOS	IMPORTE ANUAL PREVISTO
Hipótesis optimista	308.664,00 € X 0,9 = 277.797,60 €
Hipótesis probable	308.664,00 € X 0,8 = 246.931,20 €
Hipótesis pesimista	308.664,00 € X 0,5 = 154.332,00 €

Limpeiza

La estimación de este gasto ha sido realizada a la vista de la información proporcionada por personal especialista en gestión de instalaciones deportivas del Ayuntamiento de Granada en función a los metros cuadrados que necesitarían el servicio con la frecuencia requerida para mantener tanto el nivel de calidad de la oferta presentada como para conservar la capacidad productiva y el buen estado de conservación de las inversiones inmobiliarias y mobiliarias. De acuerdo con ello, el importe previsto en concepto de gastos de limpieza en cada una de las instalaciones ascendería a:

CONCEPTO	IMPORTE ANUAL (€)
Limpieza gimnasio	72.315,36 €
Limpieza piscina	55.608,00 €
Limpieza pistas exteriores	24.113,76 €
Total	152.037,12 €

Suministros

Incluimos aquí los gastos identificados con la energía eléctrica, combustibles, el agua (potable y reciclada para el riego de jardines y césped), el teléfono y otras comunicaciones y gastos derivados de la actividad ordinaria del complejo deportivo, cuya cuantía anual, aunque puede verse influenciada por el grado de ocupación, puede considerarse fija, y ha sido estimada en 375.998,04 €.

Canon de explotación

El canon anual mínimo a pagar por la concesionaria al Ayuntamiento de Granada por el derecho a explotar el complejo deportivo queda fijado en 120.000 € al año, cifra que, desde el punto de vista económico-financiero, resulta factible para la misma y permite llevar a cabo la oferta deportiva de manera sostenible durante el periodo concesional, al tiempo que permite alcanzar los objetivos previstos en términos de rentabilidad empresarial.

Renting de vehículos

Según los datos aportados para el desarrollo del estudio de viabilidad, es posible que sea necesario acudir a un renting de vehículos para poder trasladar maquinaria del gimnasio así como desplazamientos del personal del mismo, estimándose que el coste anual ascendería a 3.898,20 €.

Amortización Técnica

Conforme hemos detallado en el apartado dedicado a la inversión inicial del proyecto, su cuantía corresponde a dos tipos de bienes, clasificación de

gran interés para la estimación del consumo de activos fijos, según el siguiente detalle:

INVERSIÓN	IMPORTE (€)	VIDA ÚTIL UTILIZADA	CUOTA ANUAL
Inversión Inmobiliaria	1.200.000 €	35 años	34.285,71 €
Inversión Mobiliaria	800.000 €	5 años	160.000,00 €
Totales	2.000.000 €		194.285,71 €

En base a los técnicos consultados y a las prácticas habituales en empresas del sector, hemos fijado una vida útil de 50 años para las inversiones inmobiliarias aunque, de acuerdo a la norma de valoración 6ª f. del Plan General de Contabilidad (RD 1514/2007 de 16 de noviembre), deberán amortizarse según lo especificado con carácter general para el inmovilizado intangible, el cual hace referencia al inmovilizado material, donde creemos que sería de aplicación la norma de valoración 3ª h), donde se indica que las inversiones realizadas que no puedan revertir al arrendatario de un elemento se amortizarán en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo.

A diferencia del caso anterior, si nos centramos en el caso de las inversiones en bienes muebles, al final del periodo concesional su valor neto contable es nulo, dada su vida útil de 5 años, por lo que las inversiones mobiliarias serán objeto de amortización durante 5 años, lo que equivale a la necesidad de su renovación un total de 7 veces durante los 35 años de duración del periodo concesional.

Gastos estimados mensuales por consideración de las hipótesis

Como se ha comentado previamente, en orden a la prudencia para la estimación de los gastos, hemos considerado que los gastos estimados de las instalaciones deportivas analizadas son gastos fijos con la única salvedad de los gastos aplicados a los monitores y socorristas que dependerán del nivel de actividad existente en dichas instalaciones y que, para ello, y tal como hemos comentado previamente, se han contemplado tres hipótesis de partida de aplicación a dichos gastos (hipótesis optimista, probable y pesimista).

Aplicando al estudio de viabilidad dichas hipótesis, la ejecución estimada de gastos mensuales a obtener en cada año por la empresa que explote las instalaciones deportivas sería, para cada instalación deportiva, así como de manera global, los siguientes (se reflejan, a modo de ejemplo, los tres primeros ejercicios económicos):

GIMNASIO						
CONCEPTO/AÑO	2.012		2.013		2.014	
Gastos explotación mensuales						
Personal	22.166,00 €		22.609,32 €		23.061,51 €	
Limpieza	6.026,28 €		6.146,81 €		6.269,74 €	
Suministro Electricidad	10.535,62 €		10.746,33 €		10.961,26 €	
Mantenimiento calderas	119,84 €		122,24 €		124,68 €	
Productos químicos	1.868,62 €		1.905,99 €		1.944,11 €	
Combustible	8.369,15 €		8.536,53 €		8.707,26 €	
Renting vehículos	324,85 €		331,35 €		337,97 €	
Asesoramiento	230,00 €		234,60 €		239,29 €	
TOTAL MENSUAL	49.640,36 €		50.633,17 €		51.645,83 €	

PISCINA									
CONCEPTO/AÑO	2.012			2.013			2.014		
Gastos explotación mensuales									
Personal	31.532,01 €			32.162,65 €			32.805,90 €		
Limpieza	4.634,00 €			4.726,68 €			4.821,21 €		
Suministro Electricidad	2.711,00 €			2.765,22 €			2.820,52 €		
Mantenimiento calderas	236,00 €			240,72 €			245,53 €		
Productos químicos	1.819,00 €			1.855,38 €			1.892,49 €		
Combustible	5.045,00 €			5.145,90 €			5.248,82 €		
Repuestos piscina	1.211,00 €			1.235,22 €			1.259,92 €		
Control analítico del agua	282,00 €			287,64 €			293,39 €		
Metalistería	414,00 €			422,28 €			430,73 €		
Monitores (depende escenarios)	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista
	23.149,80 €	20.577,60 €	12.861,00 €	23.612,80 €	20.989,15 €	13.118,22 €	24.085,05 €	21.408,94 €	13.380,58 €
TOTAL MENSUAL	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista
	71.033,81 €	68.461,61 €	60.745,01 €	72.454,49 €	69.830,84 €	61.959,91 €	73.903,56 €	71.227,45 €	63.199,09 €

PISTAS EXTERIORES						
CONCEPTO/AÑO	2.012		2.013		2.014	
Gastos explotación mensuales						
Personal	23.569,00 €		24.040,38 €		24.521,19 €	
Limpieza	2.009,48 €		2.049,67 €		2.090,66 €	
Suministro Electricidad	2.873,17 €		2.930,63 €		2.989,25 €	
Mantenimiento calderas	98,00 €		99,96 €		101,96 €	
Combustible	1.799,23 €		1.835,21 €		1.871,92 €	
Reparaciones	644,04 €		656,92 €		670,06 €	
TOTAL MENSUAL	30.992,92 €		31.612,78 €		32.245,03 €	

COMPLEJO GIMNASIO, PISCINA Y PISTAS EXTERIORES									
CONCEPTO/AÑO	2.012			2.013			2.014		
Gastos explotación mensuales									
Dirección (común instalaciones)	3.300,00 €			3.366,00 €			3.433,32 €		
Canon (común instalaciones)	10.000,00 €			10.200,00 €			10.404,00 €		
Personal	77.267,01 €			78.812,35 €			80.388,60 €		
Limpieza	12.669,76 €			12.923,16 €			13.181,62 €		
Suministro Electricidad	16.119,79 €			16.442,19 €			16.771,03 €		
Mantenimiento calderas	453,84 €			462,92 €			472,18 €		
Productos químicos	3.687,62 €			3.761,37 €			3.836,60 €		
Combustible	15.213,38 €			15.517,65 €			15.828,00 €		
Repuestos piscina	1.211,00 €			1.235,22 €			1.259,92 €		
Control analítico del agua	282,00 €			287,64 €			293,39 €		
Renting vehículos	324,85 €			331,35 €			337,97 €		
Asesoramiento	230,00 €			234,60 €			239,29 €		
Metalistería	414,00 €			422,28 €			430,73 €		
Reparaciones	644,04 €			656,92 €			670,06 €		
Monitores (depende escenarios)	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista
	23.149,80 €	20.577,60 €	12.861,00 €	23.612,80 €	20.989,15 €	13.118,22 €	24.085,05 €	21.408,94 €	13.380,58 €
TOTAL MENSUAL	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista	H. Optimista	H. Probable	H. Pesimista
	164.967,09 €	162.394,89 €	154.678,29 €	168.266,45 €	165.642,80 €	157.771,87 €	171.631,76 €	168.955,65 €	160.927,29 €

2.3 INGRESOS

Las previsiones de ingresos han sido realizadas a la luz de la experiencia previa de personal especializado en deportes del Ayuntamiento de Granada, que gestionan espacios deportivos similares a los que se analizan en este informe, favoreciendo, por una parte la precisión de las simulaciones y, por otra, la adaptación del análisis de viabilidad a las particularidades propias de las empresas que explotan complejos deportivos, con especial atención a aquéllas que gestionan gimnasios, piscinas y pistas deportivas exteriores.

Tipología de ingresos de las instalaciones deportivas e hipótesis a considerar

En coherencia con el programa de actividades presentado, al realizar las proyecciones temporales de este estudio de viabilidad económico-financiera hemos consignado diferentes tipos de ingresos, tal como refleja el siguiente cuadro:

GIMNASIO
Abono mensual
Uso libre de instalaciones
PISCINA
Actividades Físico-Deportivas
Actividades Médico-Deportivas
Actividades para escolares
Uso libre de instalaciones
PISTAS EXTERIORES
Pabellón cubierto
Pádel 1
Pádel 2
Pádel 3
Pádel 4
Pista polideportiva
Squash 1
Squash 2
Atletismo
Fútbol 11
Fut7 1-2

Ahora bien, siendo prudentes en la estimación de los ingresos y dado que en Granada capital y en su área metropolitana existen complejos deportivos con una oferta similar al que se refiere el presente estudio de viabilidad, hemos contemplado, de manera similar a los gastos, las siguientes hipótesis de partida:

HIPÓTESIS	GRADO DE EJECUCIÓN DE LOS INGRESOS
H1: Hipótesis optimista (poca aceptación de la demanda)	90%
H2: Hipótesis probable (alta cobertura del hueco de mercado)	80%
H3: Hipótesis pesimista (atracción razonable de la demanda)	50%

Estimación de ingresos por instalación deportiva

Para la estimación de los ingresos derivados de cada instalación deportiva, de acuerdo a cada uno de los conceptos definidos previamente, y basándonos en datos proporcionados por el personal del Ayuntamiento de Granada en relación a instalaciones deportivas de usos similares, se han considerado, como prudentes, las siguientes estimaciones de uso mensuales:

GIMNASIO	
Abono mensual	4.000 socios
Uso libre de instalaciones	1.000 usuarios
PISCINA	
Actividades Físico-Deportivas	837 plazas
Actividades Médico-Deportivas	622 plazas
Actividades para escolares	332 plazas
Uso libre de instalaciones	1.300 usuarios
PISTAS EXTERIORES	
Pabellón cubierto	14.880 usos mensuales
Pádel 1	1.928 usos mensuales
Pádel 2	1.728 usos mensuales
Pádel 3	1.696 usos mensuales
Pádel 4	1.472 usos mensuales
Pista polideportiva	2.360 usos mensuales
Squash 1	416 usos mensuales
Squash 2	368 usos mensuales
Atletismo	960 usos mensuales
Fútbol 11	11.300 usos mensuales
Fut7 1-2	3.840 usos mensuales

En relación a los precios individuales de cada uno de los servicios deportivos a prestar, se han determinado de acuerdo a los precios vigentes liquidados en instalaciones deportivas de similares características que se encuentran actualmente en explotación por parte del Ayuntamiento de Granada. Éstos atienden a las siguientes cantidades:

GIMNASIO	
Abono mensual	34 €
Uso libre de instalaciones	6 €/uso
PISCINA	
Actividades Físico-Deportivas	20,00 €/plaza
Actividades Médico-Deportivas	26,00 €/plaza
Actividades para escolares	14,00 €/plaza
Uso libre de instalaciones	1,60 €/usuario
PISTAS EXTERIORES	
Pabellón cubierto	0,45 €/uso
Pádel 1	1,17 €/uso
Pádel 2	1,12 €/uso
Pádel 3	1,06 €/uso
Pádel 4	1,25 €/uso
Pista polideportiva	0,42 €/uso
Squash 1	1,27 €/uso
Squash 2	1,57 €/uso
Atletismo	0,11 €/uso
Fútbol 11	1,53 €/uso

Fut7 1-2	0,54 €/uso
----------	------------

Teniendo en cuenta las anteriores previsiones, basadas en los datos actuales de explotación de instalaciones deportivas similares a las analizadas en el presente informe de viabilidad, y los precios establecidos a los mismos, los ingresos estimados mensuales para cada una de las actividades deportivas ascienden a los importes reflejados en el siguiente cuadro:

Gimnasio	
Abono mensual	136.000,00 €
Uso libre de instalaciones	6.000,00 €
TOTAL	142.000,00 €
Piscina	
Actividades Físico-Deportivas	16.760,00 €
Actividades Médico-Deportivas	16.206,00 €
Actividades para escolares	4.651,00 €
Uso libre de instalaciones	2.063,00 €
TOTAL	39.680,00 €
Pistas Exteriores	
Pabellón cubierto	6.733,47 €
Pádel 1	2.247,50 €
Pádel 2	1.943,20 €
Pádel 3	1.801,00 €
Pádel 4	1.843,60 €
Pista polideportiva	1.000,80 €
Squash 1	526,62 €
Squash 2	578,46 €
Atletismo	101,60 €
Fútbol 11	17.245,63 €
Fut7 1-2	2.061,70 €
Fut7-3	7.810,66 €
TOTAL	43.894,24 €

Ingresos estimados mensuales por consideración de las hipótesis

Como se ha comentado previamente, en orden a la prudencia para la estimación de los ingresos y dado que en Granada capital y en su área metropolitana existen complejos deportivos con una oferta similar al que se refiere el presente estudio de viabilidad, hemos contemplado tres hipótesis de partida de aplicación a dichos ingresos (hipótesis optimista, probable y pesimista).

Aplicando al estudio de viabilidad dichas hipótesis, la ejecución estimada de ingresos a obtener sería, para cada instalación deportiva, los siguientes:

INGRESOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)	GIMNASIO		
	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
ACTIVIDADES	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales
Uso de Instalaciones	90%	80%	50%
Abono mensual	122.400,00 €	108.800,00 €	68.000,00 €
Uso libre de instalaciones	5.400,00 €	4.800,00 €	3.000,00 €
TOTAL	127.800,00 €	113.600,00 €	71.000,00 €

INGRESOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)	PISCINA		
	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
ACTIVIDADES	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales
Actividades en la Piscina	90%	80%	50%
Actividades Físico-Deportivas	15.084,00 €	13.408,00 €	8.380,00 €
Actividades Médico-Deportivas	14.585,40 €	12.964,80 €	8.103,00 €
Actividades para escolares	4.185,90 €	3.720,80 €	2.325,50 €
Uso libre de instalaciones	1.856,70 €	1.650,40 €	1.031,50 €
TOTAL	35.712,00 €	31.744,00 €	19.840,00 €

INGRESOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)	PISTAS EXTERIORES		
	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
ACTIVIDADES	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales
	90%	80%	50%
Pabellón cubierto	6.060,12 €	5.386,78 €	3.366,74 €
Pádel 1	2.022,75 €	1.798,00 €	1.123,75 €
Pádel 2	1.748,88 €	1.554,56 €	971,60 €
Pádel 3	1.620,90 €	1.440,80 €	900,50 €
Pádel 4	1.659,24 €	1.474,88 €	921,80 €
Pista polideportiva	900,72 €	800,64 €	500,40 €
Squash 1	473,96 €	421,30 €	263,31 €
Squash 2	520,61 €	462,77 €	289,23 €
Atletismo	91,44 €	81,28 €	50,80 €
Fútbol 11	15.521,07 €	13.796,50 €	8.622,82 €
Fut7 1-2	1.855,53 €	1.649,36 €	1.030,85 €
Fut7-3	7.029,59 €	6.248,53 €	3.905,33 €
TOTAL	39.504,82 €	35.115,39 €	21.947,12 €

2.4 ESTIMACIONES ANUALES

Ingresos y gastos anuales estimados mensuales de acuerdo a las hipótesis consideradas

Como se ha indicado previamente, se ha tenido presente, como premisa la utilización de la capitalización compuesta a una tasa anual del 2% (IPC registrado en el año 2011 según el Instituto Nacional de Estadística). En este sentido, tanto a los gastos como a los ingresos mensuales se les ha aplicado la tasa mensual equivalente a este porcentaje de IPC anual para su capitalización a final de cada año para formar los distintos flujos de caja positivos (ingresos) o negativos (gastos) para el posterior cálculo del Valor Actual Neto (VAN) y de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Teniendo presente lo anterior, presentamos a continuación, para cada una de las hipótesis planteadas (optimista, probable y pesimista), el importe de los ingresos y gastos totales anuales derivados de la explotación de las instalaciones deportivas objeto del presente informe:

INGRESOS Y GASTOS TOTALES - Hipótesis optimista									
CONCEPTO DE INGRESOS	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Ingresos explotación gimnasio	1.028.329,58 €	1.578.559,89 €	1.610.131,09 €	1.642.333,71 €	1.675.180,38 €	1.708.683,99 €	1.742.857,67 €	1.777.714,83 €	1.813.269,12 €
Ingresos explotación piscina	287.352,94 €	441.107,44 €	449.929,59 €	458.928,18 €	468.106,74 €	477.468,88 €	487.018,26 €	496.758,62 €	506.693,79 €
Ingresos explotación pistas exteriores	317.871,45 €	487.955,54 €	497.714,65 €	507.668,94 €	517.822,32 €	528.178,77 €	538.742,34 €	549.517,19 €	560.507,54 €
TOTAL INGRESOS	1.633.553,97 €	2.507.622,87 €	2.557.775,33 €	2.608.930,84 €	2.661.109,45 €	2.714.331,64 €	2.768.618,27 €	2.823.990,64 €	2.880.470,45 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	399.426,06 €	613.147,74 €	625.410,70 €	637.918,91 €	650.677,29 €	663.690,83 €	676.964,65 €	690.503,94 €	704.314,02 €
Gastos explotación piscina	571.566,26 €	877.395,33 €	894.943,24 €	912.842,10 €	931.098,95 €	949.720,92 €	968.715,34 €	988.089,65 €	1.007.851,44 €
Gastos explotación pistas exteriores	249.381,35 €	382.818,31 €	390.474,68 €	398.284,17 €	406.249,86 €	414.374,85 €	422.662,35 €	431.115,60 €	439.737,91 €
Gastos conjuntos	107.017,08 €	164.278,92 €	167.564,50 €	170.915,79 €	174.334,11 €	177.820,79 €	181.377,21 €	185.004,75 €	188.704,85 €
Amortización Técnica	129.523,81 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	1.456.914,56 €	2.231.926,02 €	2.272.678,83 €	2.314.246,69 €	2.356.645,91 €	2.399.893,12 €	2.444.005,26 €	2.488.999,66 €	2.534.893,93 €
CONCEPTO DE INGRESOS	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Ingresos explotación gimnasio	1.849.534,50 €	1.886.525,19 €	1.924.255,70 €	1.962.740,81 €	2.001.995,63 €	2.042.035,54 €	2.082.876,25 €	2.124.533,78 €	2.167.024,45 €
Ingresos explotación piscina	516.827,67 €	527.164,22 €	537.707,51 €	548.461,66 €	559.430,89 €	570.619,51 €	582.031,90 €	593.672,54 €	605.545,99 €
Ingresos explotación pistas exteriores	571.717,69 €	583.152,04 €	594.815,08 €	606.711,38 €	618.845,61 €	631.222,52 €	643.846,97 €	656.723,91 €	669.858,39 €
TOTAL INGRESOS	2.938.079,86 €	2.996.841,46 €	3.056.778,29 €	3.117.913,85 €	3.180.272,13 €	3.243.877,57 €	3.308.755,12 €	3.374.930,23 €	3.442.428,83 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	718.400,30 €	732.768,31 €	747.423,67 €	762.372,15 €	777.619,59 €	793.171,98 €	809.035,42 €	825.216,13 €	841.720,45 €
Gastos explotación piscina	1.028.008,47 €	1.048.568,64 €	1.069.540,01 €	1.090.930,81 €	1.112.749,43 €	1.135.004,42 €	1.157.704,51 €	1.180.858,60 €	1.204.475,77 €
Gastos explotación pistas exteriores	448.532,67 €	457.503,32 €	466.653,39 €	475.986,46 €	485.506,18 €	495.216,31 €	505.120,63 €	515.223,05 €	525.527,51 €
Gastos conjuntos	192.478,94 €	196.328,52 €	200.255,09 €	204.260,19 €	208.345,40 €	212.512,31 €	216.762,55 €	221.097,80 €	225.519,76 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	2.581.706,10 €	2.629.454,51 €	2.678.157,88 €	2.727.835,33 €	2.778.506,32 €	2.830.190,73 €	2.882.908,83 €	2.936.681,29 €	2.991.529,20 €
CONCEPTO DE INGRESOS	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
Ingresos explotación gimnasio	2.210.364,94 €	2.254.572,24 €	2.299.663,69 €	2.345.656,96 €	2.392.570,10 €	2.440.421,50 €	2.489.229,93 €	2.539.014,53 €	2.589.794,82 €
Ingresos explotación piscina	617.656,91 €	630.010,05 €	642.610,25 €	655.462,45 €	668.571,70 €	681.943,13 €	695.582,00 €	709.493,64 €	723.683,51 €
Ingresos explotación pistas exteriores	683.255,56 €	696.920,67 €	710.859,08 €	725.076,26 €	739.577,79 €	754.369,35 €	769.456,73 €	784.845,87 €	800.542,78 €
TOTAL INGRESOS	3.511.277,41 €	3.581.502,96 €	3.653.133,02 €	3.726.195,68 €	3.800.719,59 €	3.876.733,98 €	3.954.268,66 €	4.033.354,03 €	4.114.021,11 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	858.554,86 €	875.725,96 €	893.240,48 €	911.105,29 €	929.327,39 €	947.913,94 €	966.872,22 €	986.209,67 €	1.005.933,86 €
Gastos explotación piscina	1.228.565,28 €	1.253.136,59 €	1.278.199,32 €	1.303.763,31 €	1.329.838,57 €	1.356.435,35 €	1.383.564,05 €	1.411.235,33 €	1.439.460,04 €
Gastos explotación pistas exteriores	536.038,06 €	546.758,82 €	557.694,00 €	568.847,88 €	580.224,83 €	591.829,33 €	603.665,92 €	615.739,23 €	628.054,02 €
Gastos conjuntos	230.030,15 €	234.630,76 €	239.323,37 €	244.109,84 €	248.992,04 €	253.971,88 €	259.051,32 €	264.232,34 €	269.516,99 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	3.047.474,07 €	3.104.537,84 €	3.162.742,88 €	3.222.112,03 €	3.282.668,55 €	3.344.436,21 €	3.407.439,22 €	3.471.702,29 €	3.537.250,62 €
CONCEPTO DE INGRESOS	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047

Ingresos explotación gimnasio	2.641.590,72 €	2.694.422,53 €	2.748.310,98 €	2.803.277,20 €	2.859.342,74 €	2.916.529,60 €	2.974.860,19 €	3.034.357,40 €	1.024.879,05 €
Ingresos explotación piscina	738.157,18 €	752.920,32 €	767.978,73 €	783.338,31 €	799.005,07 €	814.985,17 €	831.284,88 €	847.910,57 €	286.388,74 €
Ingresos explotación pistas exteriores	816.553,64 €	832.884,71 €	849.542,41 €	866.533,26 €	883.863,92 €	901.541,20 €	919.572,02 €	937.963,46 €	316.804,84 €
TOTAL INGRESOS	4.196.301,54 €	4.280.227,57 €	4.365.832,12 €	4.453.148,76 €	4.542.211,74 €	4.633.055,97 €	4.725.717,09 €	4.820.231,43 €	1.628.072,63 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	1.026.052,54 €	1.046.573,59 €	1.067.505,06 €	1.088.855,16 €	1.110.632,26 €	1.132.844,91 €	1.155.501,81 €	1.178.611,84 €	398.085,80 €
Gastos explotación piscina	1.468.249,24 €	1.497.614,23 €	1.527.566,51 €	1.558.117,84 €	1.589.280,20 €	1.621.065,80 €	1.653.487,12 €	1.686.556,86 €	569.648,39 €
Gastos explotación pistas exteriores	640.615,10 €	653.427,40 €	666.495,95 €	679.825,87 €	693.422,39 €	707.290,83 €	721.436,65 €	735.865,38 €	248.544,56 €
Gastos conjuntos	274.907,33 €	280.405,47 €	286.013,58 €	291.733,86 €	297.568,53 €	303.519,90 €	309.590,30 €	315.782,11 €	106.657,99 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	64.761,90 €
TOTAL GASTOS	3.604.109,92 €	3.672.306,40 €	3.741.866,82 €	3.812.818,44 €	3.885.189,09 €	3.959.007,16 €	4.034.301,59 €	4.111.101,91 €	1.387.698,64 €

INGRESOS Y GASTOS TOTALES - Hipótesis probable									
CONCEPTO DE INGRESOS	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Ingresos explotación gimnasio	914.070,74 €	1.403.164,35 €	1.431.227,63 €	1.459.852,19 €	1.489.049,23 €	1.518.830,22 €	1.549.206,82 €	1.580.190,96 €	1.611.794,78 €
Ingresos explotación piscina	255.424,84 €	392.095,50 €	399.937,41 €	407.936,16 €	416.094,88 €	424.416,78 €	432.905,12 €	441.563,22 €	450.394,48 €
Ingresos explotación pistas exteriores	282.552,40 €	433.738,26 €	442.413,02 €	451.261,28 €	460.286,51 €	469.492,24 €	478.882,08 €	488.459,73 €	498.228,92 €
TOTAL INGRESOS	1.452.047,97 €	2.228.998,11 €	2.273.578,07 €	2.319.049,63 €	2.365.430,62 €	2.412.739,24 €	2.460.994,02 €	2.510.213,90 €	2.560.418,18 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	399.426,06 €	613.147,74 €	625.410,70 €	637.918,91 €	650.677,29 €	663.690,83 €	676.964,65 €	690.503,94 €	704.314,02 €
Gastos explotación piscina	550.869,32 €	845.624,03 €	862.536,52 €	879.787,25 €	897.382,99 €	915.330,65 €	933.637,26 €	952.310,01 €	971.356,21 €
Gastos explotación pistas exteriores	249.381,35 €	382.818,31 €	390.474,68 €	398.284,17 €	406.249,86 €	414.374,85 €	422.662,35 €	431.115,60 €	439.737,91 €
Gastos conjuntos	107.017,08 €	164.278,92 €	167.564,50 €	170.915,79 €	174.334,11 €	177.820,79 €	181.377,21 €	185.004,75 €	188.704,85 €
Amortización Técnica	129.523,81 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	1.436.217,62 €	2.200.154,73 €	2.240.272,11 €	2.281.191,84 €	2.322.929,96 €	2.365.502,84 €	2.408.927,19 €	2.453.220,01 €	2.498.398,70 €
CONCEPTO DE INGRESOS	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Ingresos explotación gimnasio	1.644.030,67 €	1.676.911,28 €	1.710.449,51 €	1.744.658,50 €	1.779.551,67 €	1.815.142,70 €	1.851.445,56 €	1.888.474,47 €	1.926.243,96 €
Ingresos explotación piscina	459.402,37 €	468.590,42 €	477.962,23 €	487.521,47 €	497.271,90 €	507.217,34 €	517.361,69 €	527.708,92 €	538.263,10 €
Ingresos explotación pistas exteriores	508.193,50 €	518.357,37 €	528.724,52 €	539.299,01 €	550.084,99 €	561.086,69 €	572.308,42 €	583.754,59 €	595.429,68 €
TOTAL INGRESOS	2.611.626,54 €	2.663.859,07 €	2.717.136,26 €	2.771.478,98 €	2.826.908,56 €	2.883.446,73 €	2.941.115,67 €	2.999.937,98 €	3.059.936,74 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	718.400,30 €	732.768,31 €	747.423,67 €	762.372,15 €	777.619,59 €	793.171,98 €	809.035,42 €	825.216,13 €	841.720,45 €
Gastos explotación piscina	990.783,33 €	1.010.599,00 €	1.030.810,98 €	1.051.427,20 €	1.072.455,74 €	1.093.904,86 €	1.115.782,96 €	1.138.098,61 €	1.160.860,59 €
Gastos explotación pistas exteriores	448.532,67 €	457.503,32 €	466.653,39 €	475.986,46 €	485.506,18 €	495.216,31 €	505.120,63 €	515.223,05 €	525.527,51 €
Gastos conjuntos	192.478,94 €	196.328,52 €	200.255,09 €	204.260,19 €	208.345,40 €	212.512,31 €	216.762,55 €	221.097,80 €	225.519,76 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	2.544.480,96 €	2.591.484,87 €	2.639.428,85 €	2.688.331,71 €	2.738.212,63 €	2.789.091,17 €	2.840.987,28 €	2.893.921,31 €	2.947.914,02 €
CONCEPTO DE INGRESOS	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
Ingresos explotación gimnasio	1.964.768,84 €	2.004.064,21 €	2.044.145,50 €	2.085.028,41 €	2.126.728,98 €	2.169.263,56 €	2.212.648,83 €	2.256.901,80 €	2.302.039,84 €
Ingresos explotación piscina	549.028,36 €	560.008,93 €	571.209,11 €	582.633,29 €	594.285,96 €	606.171,68 €	618.295,11 €	630.661,01 €	643.274,23 €
Ingresos explotación pistas exteriores	607.338,27 €	619.485,04 €	631.874,74 €	644.512,23 €	657.402,48 €	670.550,53 €	683.961,54 €	697.640,77 €	711.593,59 €
TOTAL INGRESOS	3.121.135,47 €	3.183.558,18 €	3.247.229,35 €	3.312.173,93 €	3.378.417,41 €	3.445.985,76 €	3.514.905,48 €	3.585.203,59 €	3.656.907,66 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	858.554,86 €	875.725,96 €	893.240,48 €	911.105,29 €	929.327,39 €	947.913,94 €	966.872,22 €	986.209,67 €	1.005.933,86 €
Gastos explotación piscina	1.184.077,80 €	1.207.759,35 €	1.231.914,54 €	1.256.552,83 €	1.281.683,89 €	1.307.317,57 €	1.333.463,92 €	1.360.133,20 €	1.387.335,86 €
Gastos explotación pistas exteriores	536.038,06 €	546.758,82 €	557.694,00 €	568.847,88 €	580.224,83 €	591.829,33 €	603.665,92 €	615.739,23 €	628.054,02 €
Gastos conjuntos	230.030,15 €	234.630,76 €	239.323,37 €	244.109,84 €	248.992,04 €	253.971,88 €	259.051,32 €	264.232,34 €	147.455,51 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	3.002.986,59 €	3.059.160,61 €	3.116.458,10 €	3.174.901,55 €	3.234.513,87 €	3.295.318,43 €	3.357.339,08 €	3.420.600,15 €	3.363.064,96 €

CONCEPTO DE INGRESOS	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047
Ingresos explotación gimnasio	2.348.080,64 €	2.395.042,25 €	2.442.943,09 €	2.491.801,96 €	2.541.638,00 €	2.592.470,76 €	2.644.320,17 €	2.697.206,57 €	911.003,60 €
Ingresos explotación piscina	656.139,72 €	669.262,51 €	682.647,76 €	696.300,72 €	710.226,73 €	724.431,26 €	738.919,89 €	753.698,29 €	254.567,77 €
Ingresos explotación pistas exteriores	725.825,46 €	740.341,97 €	755.148,81 €	770.251,78 €	785.656,82 €	801.369,95 €	817.397,35 €	833.745,30 €	281.604,30 €
TOTAL INGRESOS	3.730.045,81 €	3.804.646,73 €	3.880.739,66 €	3.958.354,45 €	4.037.521,54 €	4.118.271,97 €	4.200.637,41 €	4.284.650,16 €	1.447.175,67 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	1.026.052,54 €	1.046.573,59 €	1.067.505,06 €	1.088.855,16 €	1.110.632,26 €	1.132.844,91 €	1.155.501,81 €	1.178.611,84 €	398.085,80 €
Gastos explotación piscina	1.415.082,58 €	1.443.384,23 €	1.472.251,91 €	1.501.696,95 €	1.531.730,89 €	1.562.365,51 €	1.593.612,82 €	1.625.485,08 €	549.020,89 €
Gastos explotación pistas exteriores	640.615,10 €	653.427,40 €	666.495,95 €	679.825,87 €	693.422,39 €	707.290,83 €	721.436,65 €	735.865,38 €	248.544,56 €
Gastos conjuntos	274.907,33 €	280.405,47 €	286.013,58 €	291.733,86 €	297.568,53 €	303.519,90 €	309.590,30 €	315.782,11 €	106.657,99 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	64.761,90 €
TOTAL GASTOS	3.550.943,26 €	3.618.076,41 €	3.686.552,22 €	3.756.397,55 €	3.827.639,79 €	3.900.306,87 €	3.974.427,29 €	4.050.030,12 €	1.367.071,15 €

INGRESOS Y GASTOS TOTALES - Hipótesis pesimista									
CONCEPTO DE INGRESOS	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Ingresos explotación gimnasio	571.294,21 €	876.977,72 €	894.517,27 €	912.407,62 €	930.655,77 €	949.268,88 €	968.254,26 €	987.619,35 €	1.007.371,73 €
Ingresos explotación piscina	159.640,52 €	245.059,69 €	249.960,88 €	254.960,10 €	260.059,30 €	265.260,49 €	270.565,70 €	275.977,01 €	281.496,55 €
Ingresos explotación pistas exteriores	176.595,25 €	271.086,41 €	276.508,14 €	282.038,30 €	287.679,07 €	293.432,65 €	299.301,30 €	305.287,33 €	311.393,08 €
TOTAL INGRESOS	907.529,98 €	1.393.123,82 €	1.420.986,29 €	1.449.406,02 €	1.478.394,14 €	1.507.962,02 €	1.538.121,26 €	1.568.883,69 €	1.600.261,36 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	399.426,06 €	613.147,74 €	625.410,70 €	637.918,91 €	650.677,29 €	663.690,83 €	676.964,65 €	690.503,94 €	704.314,02 €
Gastos explotación piscina	488.778,49 €	750.310,14 €	765.316,35 €	780.622,67 €	796.235,13 €	812.159,83 €	828.403,03 €	844.971,09 €	861.870,51 €
Gastos explotación pistas exteriores	249.381,35 €	382.818,31 €	390.474,68 €	398.284,17 €	406.249,86 €	414.374,85 €	422.662,35 €	431.115,60 €	439.737,91 €
Gastos conjuntos	107.017,08 €	164.278,92 €	167.564,50 €	170.915,79 €	174.334,11 €	177.820,79 €	181.377,21 €	185.004,75 €	188.704,85 €
Amortización Técnica	129.523,81 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	1.374.126,79 €	2.104.840,84 €	2.143.051,94 €	2.182.027,26 €	2.221.782,09 €	2.262.332,02 €	2.303.692,95 €	2.345.881,09 €	2.388.913,00 €
CONCEPTO DE INGRESOS	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Ingresos explotación gimnasio	1.027.519,17 €	1.048.069,55 €	1.069.030,94 €	1.090.411,56 €	1.112.219,79 €	1.134.464,19 €	1.157.153,47 €	1.180.296,54 €	1.203.902,47 €
Ingresos explotación piscina	287.126,48 €	292.869,01 €	298.726,39 €	304.700,92 €	310.794,94 €	317.010,84 €	323.351,06 €	329.818,08 €	336.414,44 €
Ingresos explotación pistas exteriores	317.620,94 €	323.973,36 €	330.452,82 €	337.061,88 €	343.803,12 €	350.679,18 €	357.692,76 €	364.846,62 €	372.143,55 €
TOTAL INGRESOS	1.632.266,59 €	1.664.911,92 €	1.698.210,16 €	1.732.174,36 €	1.766.817,85 €	1.802.154,21 €	1.838.197,29 €	1.874.961,24 €	1.912.460,46 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	718.400,30 €	732.768,31 €	747.423,67 €	762.372,15 €	777.619,59 €	793.171,98 €	809.035,42 €	825.216,13 €	841.720,45 €
Gastos explotación piscina	879.107,92 €	896.690,08 €	914.623,88 €	932.916,36 €	951.574,68 €	970.606,18 €	990.018,30 €	1.009.818,67 €	1.030.015,04 €
Gastos explotación pistas exteriores	448.532,67 €	457.503,32 €	466.653,39 €	475.986,46 €	485.506,18 €	495.216,31 €	505.120,63 €	515.223,05 €	525.527,51 €
Gastos conjuntos	192.478,94 €	196.328,52 €	200.255,09 €	204.260,19 €	208.345,40 €	212.512,31 €	216.762,55 €	221.097,80 €	225.519,76 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	2.432.805,55 €	2.477.575,94 €	2.523.241,75 €	2.569.820,87 €	2.617.331,57 €	2.665.792,49 €	2.715.222,62 €	2.765.641,36 €	2.817.068,47 €
CONCEPTO DE INGRESOS	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
Ingresos explotación gimnasio	1.227.980,52 €	1.252.540,13 €	1.277.590,94 €	1.303.142,76 €	1.329.205,61 €	1.355.789,72 €	1.382.905,52 €	1.410.563,63 €	1.438.774,90 €
Ingresos explotación piscina	343.142,73 €	350.005,58 €	357.005,69 €	364.145,81 €	371.428,72 €	378.857,30 €	386.434,44 €	394.163,13 €	402.046,39 €
Ingresos explotación pistas exteriores	379.586,42 €	387.178,15 €	394.921,71 €	402.820,15 €	410.876,55 €	419.094,08 €	427.475,96 €	436.025,48 €	444.745,99 €
TOTAL INGRESOS	1.950.709,67 €	1.989.723,86 €	2.029.518,34 €	2.070.108,71 €	2.111.510,88 €	2.153.741,10 €	2.196.815,92 €	2.240.752,24 €	2.285.567,29 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	858.554,86 €	875.725,96 €	893.240,48 €	911.105,29 €	929.327,39 €	947.913,94 €	966.872,22 €	986.209,67 €	1.005.933,86 €
Gastos explotación piscina	1.050.615,34 €	1.071.627,65 €	1.093.060,20 €	1.114.921,40 €	1.137.219,83 €	1.159.964,23 €	1.183.163,51 €	1.206.826,78 €	1.230.963,32 €
Gastos explotación pistas exteriores	536.038,06 €	546.758,82 €	557.694,00 €	568.847,88 €	580.224,83 €	591.829,33 €	603.665,92 €	615.739,23 €	628.054,02 €
Gastos conjuntos	230.030,15 €	234.630,76 €	239.323,37 €	244.109,84 €	248.992,04 €	253.971,88 €	259.051,32 €	264.232,34 €	33.352,87 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
TOTAL GASTOS	2.869.524,13 €	2.923.028,90 €	2.977.603,76 €	3.033.270,12 €	3.090.049,81 €	3.147.965,09 €	3.207.038,68 €	3.267.293,74 €	3.092.589,78 €

CONCEPTO DE INGRESOS	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047
Ingresos explotación gimnasio	1.467.550,40 €	1.496.901,41 €	1.526.839,43 €	1.557.376,22 €	1.588.523,75 €	1.620.294,22 €	1.652.700,11 €	1.685.754,11 €	569.377,25 €
Ingresos explotación piscina	410.087,32 €	418.289,07 €	426.654,85 €	435.187,95 €	443.891,71 €	452.769,54 €	461.824,93 €	471.061,43 €	159.104,85 €
Ingresos explotación pistas exteriores	453.640,91 €	462.713,73 €	471.968,00 €	481.407,36 €	491.035,51 €	500.856,22 €	510.873,35 €	521.090,81 €	176.002,69 €
TOTAL INGRESOS	2.331.278,63 €	2.377.904,20 €	2.425.462,29 €	2.473.971,53 €	2.523.450,96 €	2.573.919,98 €	2.625.398,38 €	2.677.906,35 €	904.484,80 €
CONCEPTO DE GASTOS									
Gastos explotación gimnasio	1.026.052,54 €	1.046.573,59 €	1.067.505,06 €	1.088.855,16 €	1.110.632,26 €	1.132.844,91 €	1.155.501,81 €	1.178.611,84 €	398.085,80 €
Gastos explotación piscina	1.255.582,59 €	1.280.694,24 €	1.306.308,12 €	1.332.434,28 €	1.359.082,97 €	1.386.264,63 €	1.413.989,92 €	1.442.269,72 €	487.138,41 €
Gastos explotación pistas exteriores	640.615,10 €	653.427,40 €	666.495,95 €	679.825,87 €	693.422,39 €	707.290,83 €	721.436,65 €	735.865,38 €	248.544,56 €
Gastos conjuntos	274.907,33 €	280.405,47 €	286.013,58 €	291.733,86 €	297.568,53 €	303.519,90 €	309.590,30 €	315.782,11 €	106.657,99 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	64.761,90 €
TOTAL GASTOS	3.391.443,26 €	3.455.386,42 €	3.520.608,43 €	3.587.134,88 €	3.654.991,87 €	3.724.205,99 €	3.794.804,40 €	3.866.814,77 €	1.305.188,66 €

2.5 PREVISIONES DE LOS FLUJOS DE CAJA

Flujos de caja anuales estimados de acuerdo a las hipótesis consideradas

Seguidamente exponemos, de acuerdo a todo el análisis realizado y teniendo en cuenta que hemos supuesto que la totalidad de gastos e ingresos son pagados y cobrados, respectivamente, al contado, por entender que el plazo de pago/cobro real no ocasiona repercusiones financieras importantes, los flujos de caja anuales durante todo el periodo concesional para cada una de las hipótesis planteadas (optimista, probable y pesimista).

INGRESOS Y GASTOS TOTALES - Hipótesis optimista									
FLUJOS DE CAJA	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Ingresos previstos	1.633.553,97 €	2.507.622,87 €	2.557.775,33 €	2.608.930,84 €	2.661.109,45 €	2.714.331,64 €	2.768.618,27 €	2.823.990,64 €	2.880.470,45 €
Coste de explotación	1.327.390,75 €	2.037.640,31 €	2.078.393,12 €	2.119.960,98 €	2.162.360,20 €	2.205.607,40 €	2.249.719,55 €	2.294.713,94 €	2.340.608,22 €
Amortización Técnica	129.523,81 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	176.639,40 €	275.696,85 €	285.096,50 €	294.684,14 €	304.463,54 €	314.438,52 €	324.613,01 €	334.990,98 €	345.576,52 €
FNC ANTES IMPUESTOS	306.163,21 €	469.982,56 €	479.382,21 €	488.969,86 €	498.749,25 €	508.724,24 €	518.898,72 €	529.276,70 €	539.862,23 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	38.857,14 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	253.171,39 €	387.273,51 €	393.853,26 €	400.564,61 €	407.410,19 €	414.392,68 €	421.514,82 €	428.779,40 €	436.189,28 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	253.171,39 €	387.273,51 €	393.853,26 €	400.564,61 €	407.410,19 €	414.392,68 €	421.514,82 €	428.779,40 €	436.189,28 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	2.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	253.171,39 €	387.273,51 €	393.853,26 €	400.564,61 €	407.410,19 €	414.392,68 €	421.514,82 €	428.779,40 €	436.189,28 €
FLUJOS DE CAJA	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Ingresos previstos	2.938.079,86 €	2.996.841,46 €	3.056.778,29 €	3.117.913,85 €	3.180.272,13 €	3.243.877,57 €	3.308.755,12 €	3.374.930,23 €	3.442.428,83 €
Coste de explotación	2.387.420,38 €	2.435.168,79 €	2.483.872,17 €	2.533.549,61 €	2.584.220,60 €	2.635.905,02 €	2.688.623,12 €	2.742.395,58 €	2.797.243,49 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	356.373,76 €	367.386,95 €	378.620,41 €	390.078,53 €	401.765,81 €	413.686,84 €	425.846,29 €	438.248,93 €	450.899,63 €
FNC ANTES IMPUESTOS	550.659,48 €	561.672,67 €	572.906,12 €	584.364,24 €	596.051,53 €	607.972,56 €	620.132,01 €	632.534,65 €	645.185,34 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	443.747,35 €	451.456,58 €	459.320,00 €	467.340,68 €	475.521,78 €	483.866,50 €	492.378,12 €	501.059,97 €	443.747,35 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	443.747,35 €	451.456,58 €	459.320,00 €	467.340,68 €	475.521,78 €	483.866,50 €	492.378,12 €	501.059,97 €	443.747,35 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	443.747,35 €	451.456,58 €	459.320,00 €	467.340,68 €	475.521,78 €	483.866,50 €	492.378,12 €	501.059,97 €	443.747,35 €

FLUJOS DE CAJA	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
Ingresos previstos	3.511.277,41 €	3.581.502,96 €	3.653.133,02 €	3.726.195,68 €	3.800.719,59 €	3.876.733,98 €	3.954.268,66 €	4.033.354,03 €	4.114.021,11 €
Coste de explotación	2.853.188,36 €	2.910.252,13 €	2.968.457,17 €	3.027.826,31 €	3.088.382,84 €	3.150.150,50 €	3.213.153,51 €	3.277.416,58 €	3.342.964,91 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	463.803,33 €	476.965,12 €	490.390,13 €	504.083,65 €	518.051,04 €	532.297,77 €	546.829,44 €	561.651,74 €	576.770,49 €
FNC ANTES IMPUESTOS	658.089,05 €	671.250,83 €	684.675,85 €	698.369,36 €	712.336,75 €	726.583,49 €	741.115,16 €	755.937,46 €	771.056,21 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	518.948,05 €	528.161,29 €	537.558,81 €	547.144,27 €	556.921,44 €	566.894,15 €	577.066,32 €	587.441,93 €	598.025,06 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	518.948,05 €	528.161,29 €	537.558,81 €	547.144,27 €	556.921,44 €	566.894,15 €	577.066,32 €	587.441,93 €	598.025,06 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	518.948,05 €	528.161,29 €	537.558,81 €	547.144,27 €	556.921,44 €	566.894,15 €	577.066,32 €	587.441,93 €	598.025,06 €
FLUJOS DE CAJA	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047
Ingresos previstos	4.196.301,54 €	4.280.227,57 €	4.365.832,12 €	4.453.148,76 €	4.542.211,74 €	4.633.055,97 €	4.725.717,09 €	4.820.231,43 €	1.628.072,63 €
Coste de explotación	3.409.824,21 €	3.478.020,69 €	3.547.581,10 €	3.618.532,73 €	3.690.903,38 €	3.764.721,45 €	3.840.015,88 €	3.916.816,19 €	1.322.936,74 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	64.761,90 €
BAIT	592.191,62 €	607.921,16 €	623.965,30 €	640.330,32 €	657.022,64 €	674.048,81 €	691.415,50 €	709.129,52 €	240.373,99 €
FNC ANTES IMPUESTOS	786.477,33 €	802.206,88 €	818.251,02 €	834.616,04 €	851.308,36 €	868.334,52 €	885.701,21 €	903.415,24 €	305.135,89 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	19.428,57 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	608.819,85 €	619.830,53 €	631.061,43 €	642.516,94 €	654.201,56 €	666.119,88 €	678.276,56 €	690.676,38 €	233.023,70 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	608.819,85 €	619.830,53 €	631.061,43 €	642.516,94 €	654.201,56 €	666.119,88 €	678.276,56 €	690.676,38 €	233.023,70 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	608.819,85 €	619.830,53 €	631.061,43 €	642.516,94 €	654.201,56 €	666.119,88 €	678.276,56 €	690.676,38 €	233.023,70 €

INGRESOS Y GASTOS TOTALES - Hipótesis probable									
FLUJOS DE CAJA	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Ingresos previstos	1.452.047,97 €	2.228.998,11 €	2.273.578,07 €	2.319.049,63 €	2.365.430,62 €	2.412.739,24 €	2.460.994,02 €	2.510.213,90 €	2.560.418,18 €
Coste de explotación	1.306.693,81 €	2.005.869,01 €	2.045.986,39 €	2.086.906,12 €	2.128.644,24 €	2.171.217,13 €	2.214.641,47 €	2.258.934,30 €	2.304.112,99 €
Amortización Técnica	129.523,81 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	15.830,35 €	28.843,38 €	33.305,96 €	37.857,80 €	42.500,67 €	47.236,39 €	52.066,84 €	56.993,89 €	62.019,48 €
FNC ANTES IMPUESTOS	145.354,16 €	223.129,09 €	227.591,68 €	232.143,51 €	236.786,38 €	241.522,11 €	246.352,55 €	251.279,60 €	256.305,19 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	38.857,14 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	140.605,06 €	214.476,08 €	217.599,89 €	220.786,17 €	224.036,18 €	227.351,19 €	230.732,50 €	234.181,44 €	237.699,35 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	140.605,06 €	214.476,08 €	217.599,89 €	220.786,17 €	224.036,18 €	227.351,19 €	230.732,50 €	234.181,44 €	237.699,35 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	2.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	140.605,06 €	214.476,08 €	217.599,89 €	220.786,17 €	224.036,18 €	227.351,19 €	230.732,50 €	234.181,44 €	237.699,35 €
FLUJOS DE CAJA	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Ingresos previstos	2.611.626,54 €	2.663.859,07 €	2.717.136,26 €	2.771.478,98 €	2.826.908,56 €	2.883.446,73 €	2.941.115,67 €	2.999.937,98 €	3.059.936,74 €
Coste de explotación	2.350.195,25 €	2.397.199,15 €	2.445.143,13 €	2.494.046,00 €	2.543.926,92 €	2.594.805,46 €	2.646.701,56 €	2.699.635,60 €	2.753.628,31 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	67.145,58 €	72.374,21 €	77.707,41 €	83.147,27 €	88.695,93 €	94.355,56 €	100.128,39 €	106.016,67 €	112.022,72 €
FNC ANTES IMPUESTOS	261.431,30 €	266.659,92 €	271.993,12 €	277.432,98 €	282.981,64 €	288.641,28 €	294.414,10 €	300.302,38 €	306.308,43 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	241.287,62 €	244.947,66 €	248.680,90 €	252.488,80 €	256.372,86 €	260.334,61 €	264.375,59 €	268.497,38 €	272.701,62 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	241.287,62 €	244.947,66 €	248.680,90 €	252.488,80 €	256.372,86 €	260.334,61 €	264.375,59 €	268.497,38 €	272.701,62 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	241.287,62 €	244.947,66 €	248.680,90 €	252.488,80 €	256.372,86 €	260.334,61 €	264.375,59 €	268.497,38 €	272.701,62 €

FLUJOS DE CAJA	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
Ingresos previstos	3.121.135,47 €	3.183.558,18 €	3.247.229,35 €	3.312.173,93 €	3.378.417,41 €	3.445.985,76 €	3.514.905,48 €	3.585.203,59 €	3.656.907,66 €
Coste de explotación	2.808.700,87 €	2.864.874,89 €	2.922.172,39 €	2.980.615,84 €	3.040.228,15 €	3.101.032,72 €	3.163.053,37 €	3.226.314,44 €	3.168.779,25 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	118.148,89 €	124.397,58 €	130.771,24 €	137.272,38 €	143.903,54 €	150.667,33 €	157.566,39 €	164.603,43 €	293.842,70 €
FNC ANTES IMPUESTOS	312.434,60 €	318.683,29 €	325.056,96 €	331.558,10 €	338.189,26 €	344.953,04 €	351.852,11 €	358.889,15 €	488.128,41 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	276.989,93 €	281.364,02 €	285.825,58 €	290.376,38 €	295.018,20 €	299.752,85 €	304.582,19 €	309.508,12 €	399.975,60 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	276.989,93 €	281.364,02 €	285.825,58 €	290.376,38 €	295.018,20 €	299.752,85 €	304.582,19 €	309.508,12 €	399.975,60 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	276.989,93 €	281.364,02 €	285.825,58 €	290.376,38 €	295.018,20 €	299.752,85 €	304.582,19 €	309.508,12 €	399.975,60 €
FLUJOS DE CAJA	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047
Ingresos previstos	3.730.045,81 €	3.804.646,73 €	3.880.739,66 €	3.958.354,45 €	4.037.521,54 €	4.118.271,97 €	4.200.637,41 €	4.284.650,16 €	1.447.175,67 €
Coste de explotación	3.356.657,54 €	3.423.790,69 €	3.492.266,51 €	3.562.111,84 €	3.633.354,07 €	3.706.021,15 €	3.780.141,58 €	3.855.744,41 €	1.302.309,24 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	64.761,90 €
BAIT	179.102,55 €	186.570,32 €	194.187,44 €	201.956,90 €	209.881,76 €	217.965,11 €	226.210,12 €	234.620,04 €	80.104,53 €
FNC ANTES IMPUESTOS	373.388,27 €	380.856,03 €	388.473,16 €	396.242,62 €	404.167,47 €	412.250,82 €	420.495,84 €	428.905,75 €	144.866,43 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	19.428,57 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	319.657,50 €	324.884,94 €	330.216,92 €	335.655,55 €	341.202,94 €	346.861,29 €	352.632,80 €	358.519,74 €	120.835,07 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	319.657,50 €	324.884,94 €	330.216,92 €	335.655,55 €	341.202,94 €	346.861,29 €	352.632,80 €	358.519,74 €	120.835,07 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	319.657,50 €	324.884,94 €	330.216,92 €	335.655,55 €	341.202,94 €	346.861,29 €	352.632,80 €	358.519,74 €	120.835,07 €

INGRESOS Y GASTOS TOTALES - Hipótesis pesimista									
FLUJOS DE CAJA	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Ingresos previstos	907.529,98 €	1.393.123,82 €	1.420.986,29 €	1.449.406,02 €	1.478.394,14 €	1.507.962,02 €	1.538.121,26 €	1.568.883,69 €	1.600.261,36 €
Coste de explotación	1.244.602,98 €	1.910.555,12 €	1.948.766,22 €	1.987.741,55 €	2.027.496,38 €	2.068.046,31 €	2.109.407,23 €	2.151.595,38 €	2.194.627,29 €
Amortización Técnica	129.523,81 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	-466.596,81 €	-711.717,02 €	-722.065,65 €	-732.621,24 €	-743.387,95 €	-754.370,00 €	-765.571,68 €	-776.997,40 €	-788.651,64 €
FNC ANTES IMPUESTOS	-337.073,00 €	-517.431,30 €	-527.779,93 €	-538.335,53 €	-549.102,24 €	-560.084,28 €	-571.285,97 €	-582.711,69 €	-594.365,92 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	38.857,14 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	-197.093,96 €	-303.916,20 €	-311.160,24 €	-318.549,16 €	-326.085,85 €	-333.773,29 €	-341.614,47 €	-349.612,47 €	-357.770,43 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	-197.093,96 €	-303.916,20 €	-311.160,24 €	-318.549,16 €	-326.085,85 €	-333.773,29 €	-341.614,47 €	-349.612,47 €	-357.770,43 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	-197.093,96 €	-303.916,20 €	-311.160,24 €	-318.549,16 €	-326.085,85 €	-333.773,29 €	-341.614,47 €	-349.612,47 €	-357.770,43 €
FLUJOS DE CAJA	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Ingresos previstos	1.632.266,59 €	1.664.911,92 €	1.698.210,16 €	1.732.174,36 €	1.766.817,85 €	1.802.154,21 €	1.838.197,29 €	1.874.961,24 €	1.912.460,46 €
Coste de explotación	2.238.519,83 €	2.283.290,23 €	2.328.956,03 €	2.375.535,15 €	2.423.045,86 €	2.471.506,77 €	2.520.936,91 €	2.571.355,65 €	2.622.782,76 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	-800.538,96 €	-812.664,02 €	-825.031,59 €	-837.646,51 €	-850.513,72 €	-863.638,28 €	-877.025,33 €	-890.680,12 €	-904.608,01 €
FNC ANTES IMPUESTOS	-606.253,24 €	-618.378,31 €	-630.745,87 €	-643.360,79 €	-656.228,01 €	-669.352,57 €	-682.739,62 €	-696.394,41 €	-710.322,30 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	-366.091,56 €	-374.579,10 €	-383.236,40 €	-392.066,84 €	-401.073,89 €	-410.261,08 €	-419.632,02 €	-429.190,37 €	-438.939,89 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	-366.091,56 €	-374.579,10 €	-383.236,40 €	-392.066,84 €	-401.073,89 €	-410.261,08 €	-419.632,02 €	-429.190,37 €	-438.939,89 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	-366.091,56 €	-374.579,10 €	-383.236,40 €	-392.066,84 €	-401.073,89 €	-410.261,08 €	-419.632,02 €	-429.190,37 €	-438.939,89 €

FLUJOS DE CAJA	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
Ingresos previstos	1.950.709,67 €	1.989.723,86 €	2.029.518,34 €	2.070.108,71 €	2.111.510,88 €	2.153.741,10 €	2.196.815,92 €	2.240.752,24 €	2.285.567,29 €
Coste de explotación	2.675.238,42 €	2.728.743,18 €	2.783.318,05 €	2.838.984,41 €	2.895.764,10 €	2.953.679,38 €	3.012.752,97 €	3.073.008,03 €	2.898.304,07 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €
BAIT	-918.814,46 €	-933.305,03 €	-948.085,42 €	-963.161,41 €	-978.538,93 €	-994.223,99 €	-1.010.222,76 €	-1.026.541,50 €	-807.022,50 €
FNC ANTES IMPUESTOS	-724.528,74 €	-739.019,32 €	-753.799,71 €	-768.875,70 €	-784.253,21 €	-799.938,28 €	-815.937,04 €	-832.255,78 €	-612.736,78 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	-448.884,41 €	-459.027,81 €	-469.374,08 €	-479.927,28 €	-490.691,54 €	-501.671,08 €	-512.870,22 €	-524.293,33 €	-370.630,04 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	-448.884,41 €	-459.027,81 €	-469.374,08 €	-479.927,28 €	-490.691,54 €	-501.671,08 €	-512.870,22 €	-524.293,33 €	-370.630,04 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	-448.884,41 €	-459.027,81 €	-469.374,08 €	-479.927,28 €	-490.691,54 €	-501.671,08 €	-512.870,22 €	-524.293,33 €	-370.630,04 €
FLUJOS DE CAJA	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047
Ingresos previstos	2.331.278,63 €	2.377.904,20 €	2.425.462,29 €	2.473.971,53 €	2.523.450,96 €	2.573.919,98 €	2.625.398,38 €	2.677.906,35 €	904.484,80 €
Coste de explotación	3.197.157,55 €	3.261.100,70 €	3.326.322,71 €	3.392.849,17 €	3.460.706,15 €	3.529.920,28 €	3.600.518,68 €	3.672.529,05 €	1.240.426,76 €
Amortización Técnica	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	194.285,71 €	64.761,90 €
BAIT	-1.060.164,63 €	-1.077.482,21 €	-1.095.146,14 €	-1.113.163,35 €	-1.131.540,90 €	-1.150.286,01 €	-1.169.406,01 €	-1.188.908,42 €	-400.703,87 €
FNC ANTES IMPUESTOS	-865.878,92 €	-883.196,50 €	-900.860,43 €	-918.877,64 €	-937.255,19 €	-956.000,29 €	-975.120,30 €	-994.622,70 €	-335.941,96 €
Ahorro impositivo derivado de la amortización	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	58.285,71 €	19.428,57 €
FNC DESP.IMP.=FNC ANT.IMP.(1-t) + CAT*t	-547.829,53 €	-559.951,83 €	-572.316,58 €	-584.928,63 €	-597.792,92 €	-610.914,49 €	-624.298,49 €	-637.950,18 €	-215.730,80 €
TOTAL FLUJOS NETOS DE CAJA EXPLOTACIÓN	-547.829,53 €	-559.951,83 €	-572.316,58 €	-584.928,63 €	-597.792,92 €	-610.914,49 €	-624.298,49 €	-637.950,18 €	-215.730,80 €
Inversión inicial (sólo meramente informativo)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(Tasa impositiva)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL DE FLUJOS NETOS DE CAJA ANUALES	-547.829,53 €	-559.951,83 €	-572.316,58 €	-584.928,63 €	-597.792,92 €	-610.914,49 €	-624.298,49 €	-637.950,18 €	-215.730,80 €

3. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Con los resultados obtenidos en las diferentes estimaciones, hemos procedido al cálculo de las magnitudes Valor Actual Neto (VAN), Tasa interna de retorno (TIR) y plazo de recuperación de la inversión (Payback) del proyecto de viabilidad para observar la rentabilidad y viabilidad económico-financiera del proyecto analizado. Para el cálculo del VAN se han tenido cinco escenarios de tasa de actualización distintas para poder, de este modo, facilitar una toma de decisiones más fundamentada. A este respecto, hemos procedido al cálculo del VAN utilizando como tasas de descuento el 5%, 5,5%, 7%, 15% y 28%.

Los resultados obtenidos de estos cálculos, así como un resumen de los aspectos más relevantes analizados previamente en este informe se recogen en las siguientes tablas:

GIMNASIO			
INVERSIÓN INICIAL	2.000.000,00 €		
HIPÓTESIS	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
	90%	80%	50%
GASTOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)			
Personal	22.166,00 €	22.166,00 €	22.166,00 €
Limpieza	6.026,28 €	6.026,28 €	6.026,28 €
Suministro Electricidad	10.535,62 €	10.535,62 €	10.535,62 €
Mantenimiento calderas	119,84 €	119,84 €	119,84 €
Productos químicos	1.868,62 €	1.868,62 €	1.868,62 €
Combustible	8.369,15 €	8.369,15 €	8.369,15 €
Renting vehículos	324,85 €	324,85 €	324,85 €
Asesoramiento	230,00 €	230,00 €	230,00 €
TOTAL	49.640,36 €	49.640,36 €	49.640,36 €
GASTOS TOTALES ESTIMADOS EN LA CONCESIÓN (sin IVA)	30.249.328,79 €	30.249.328,79 €	30.249.328,79 €
INGRESOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)			
ACTIVIDADES	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales
Uso de Instalaciones			
Abono mensual	122.400,00 €	108.800,00 €	68.000,00 €
Uso libre de instalaciones	5.400,00 €	4.800,00 €	3.000,00 €
TOTAL	127.800,00 €	113.600,00 €	71.000,00 €
INGRESOS TOTALES ESTIMADOS EN LA CONCESIÓN (sin IVA)	77.877.441,26 €	69.224.392,23 €	43.265.245,14 €

PISCINA			
INVERSIÓN INICIAL	- €		
HIPÓTESIS	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
	90%	80%	50%
GASTOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)			
Personal	31.532,01 €	31.532,01 €	31.532,01 €
Limpieza	4.634,00 €	4.634,00 €	4.634,00 €
Suministro Electricidad	2.711,00 €	2.711,00 €	2.711,00 €
Mantenimiento calderas	236,00 €	236,00 €	236,00 €
Productos químicos	1.819,00 €	1.819,00 €	1.819,00 €
Combustible	5.045,00 €	5.045,00 €	5.045,00 €
Repuestos piscina	1.211,00 €	1.211,00 €	1.211,00 €
Control analítico del agua	282,00 €	282,00 €	282,00 €
Metalistería	414,00 €	414,00 €	414,00 €
Monitores (depende de los escenarios)	23.149,80 €	20.577,60 €	12.861,00 €
TOTAL	71.033,81 €	68.461,61 €	60.745,01 €
GASTOS TOTALES ESTIMADOS EN LA CONCESIÓN (sin IVA)	43.285.847,93 €	41.718.427,32 €	37.016.165,48 €
INGRESOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)			
ACTIVIDADES	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales
Actividades Físico-Deportivas	15.084,00 €	13.408,00 €	8.380,00 €
Actividades Médico-Deportivas	14.585,40 €	12.964,80 €	8.103,00 €
Actividades para escolares	4.185,90 €	3.720,80 €	2.325,50 €
Uso libre de instalaciones	1.856,70 €	1.650,40 €	1.031,50 €
TOTAL	35.712,00 €	31.744,00 €	19.840,00 €
INGRESOS TOTALES ESTIMADOS EN LA CONCESIÓN (sin IVA)	21.761.808,94 €	19.343.830,17 €	12.089.893,85 €

PISTAS EXTERIORES			
INVERSIÓN INICIAL	- €		
HIPÓTESIS	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
	90%	80%	50%
GASTOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)			
Personal	23.569,00 €	23.569,00 €	23.569,00 €
Limpieza	2.009,48 €	2.009,48 €	2.009,48 €
Suministro Electricidad	2.873,17 €	2.873,17 €	2.873,17 €
Mantenimiento calderas	98,00 €	98,00 €	98,00 €
Combustible	1.799,23 €	1.799,23 €	1.799,23 €
Reparaciones	644,04 €	644,04 €	644,04 €
TOTAL	30.992,92 €	30.992,92 €	30.992,92 €
GASTOS TOTALES ESTIMADOS EN LA CONCESIÓN (sin IVA)	18.886.144,81 €	18.886.144,81 €	18.886.144,81 €
INGRESOS MENSUALES ESTIMADOS (sin IVA)			
ACTIVIDADES	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales	Ingresos mensuales
Pabellón cubierto	6.060,12 €	5.386,78 €	3.366,74 €
Pádel 1	2.022,75 €	1.798,00 €	1.123,75 €
Pádel 2	1.748,88 €	1.554,56 €	971,60 €
Pádel 3	1.620,90 €	1.440,80 €	900,50 €
Pádel 4	1.659,24 €	1.474,88 €	921,80 €
Pista polideportiva	900,72 €	800,64 €	500,40 €
Squash 1	473,96 €	421,30 €	263,31 €
Squash 2	520,61 €	462,77 €	289,23 €
Atletismo	91,44 €	81,28 €	50,80 €
Fútbol 11	15.521,07 €	13.796,50 €	8.622,82 €
Fut7 1-2	1.855,53 €	1.649,36 €	1.030,85 €
Fut7-3	7.029,59 €	6.248,53 €	3.905,33 €
TOTAL	39.504,82 €	35.115,39 €	21.947,12 €
INGRESOS TOTALES ESTIMADOS EN LA CONCESIÓN (sin IVA)	24.073.035,90 €	21.398.254,13 €	13.373.908,83 €

GASTOS CONJUNTOS DE LOS COMPLEJOS DEPORTIVOS			
HIPÓTESIS	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
	90%	80%	50%
GASTOS MENSUALES CONJUNTOS ESTIMADOS (sin IVA)			
Dirección	3.300,00 €	3.300,00 €	3.300,00 €
Canon	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
GASTOS TOTALES ESTIMADOS EN LA CONCESIÓN (sin IVA)	100.525.937,88 €	98.958.517,26 €	94.256.255,42 €

Cálculo del VAN en función de distintas tasas de descuento	VAN		
	Hipótesis optimista	Hipótesis más probable	Hipótesis pesimista
5,00%	5.726.303,53 €	2.184.350,73 €	-8.488.771,45 €
5,50%	5.195.989,60 €	1.899.479,59 €	-8.031.624,56 €
7,00%	3.898.178,86 €	1.201.707,78 €	-6.916.102,79 €
15,00%	719.970,40 €	-512.949,61 €	-4.215.762,86 €
28,00%	-651.480,66 €	-1.258.322,28 €	-3.079.072,04 €
Cálculo del TIR	19,74%	11,39%	-
Cálculo del Plazo de Recuperación de la Inversión:	6	10	-

4. CONCLUSIONES

Siempre en el marco definido por el escenario descrito para el proyecto de inversión objeto de estudio, y partiendo del cumplimiento de las hipótesis fundamentales que han sido adoptadas, el análisis de viabilidad económico-financiera nos ha permitido alcanzar una serie de conclusiones, que quedan soportadas por las magnitudes expresadas en la tabla anterior.

Si nos centramos en la hipótesis más probable, en tanto que es la que quizás más se acerque a la realidad en la posterior ejecución de las actividades de gestión de estas instalaciones deportivas, las magnitudes alcanzadas son:

MAGNITUDES	VALOR
TIR	11,39%
PIR	10 años
VAN	2.184.350,73 € (5%)
	1.899.479,59 € (5,5%)
	1.201.707,78 € (7%)

TIR: Tasa Interna de Rentabilidad

VAN: Valor actualizado neto (para diferentes rentabilidades)

PIR: Plazo interno de recuperación

En base a estos datos, el presente estudio de viabilidad económico-financiera tendría por conclusiones las siguientes:

1) Partiendo de la inversión inicialmente prevista, la empresa concursante gozaría de la capacidad financiera necesaria para acometer con garantías el proyecto de inversión, toda vez que los recursos que generaría el mismo, en cuantía y tiempo, además de lograr una retribución razonable, permite recuperar la inversión en un periodo de tiempo reducido, teniendo en cuenta las peculiaridades de este sector de actividad.

2) Los recursos generados por las tarifas ofertadas, resultarían suficientes para garantizar razonablemente la continuidad en el tiempo de la programación deportiva propuesta, con unos niveles de calidad muy aceptables, por lo que la oferta deportiva podría catalogarse de sostenible.

3) Previo cumplimiento de las previsiones financieras en materia de generación de ingresos, para la empresa concursante resultaría factible satisfacer puntualmente el canon concesional, sufragar los gastos necesarios para la conservación de la capacidad de prestar servicios de las instalaciones del complejo deportivo, además de recuperar la inversión realizada en un plazo de tiempo muy inferior a la duración del periodo concesional.

4) En comparación con la información agregada correspondiente a las empresas que operan en el sector, la rentabilidad esperada y el plazo previsto de recuperación de la inversión, pueden catalogarse de similares a los obtenidos, en término medio, por las mismas.

ANEXO. DATOS, FUENTE DE INFORMACIÓN Y CRITERIOS UTILIZADOS

Instalación	Inversión Inicial y posterior	Criterios Amortización de Inversión	Gastos de explotación	Ingresos de explotación	Fuente de la Información
Gimnasio	<ul style="list-style-type: none"> • 1.200.000 € inversión inmobiliaria. • 800.000 € en inversiones mobiliarias. 	<p>Vida útil Inversión Inmobiliaria = 50 años (limitada a 35 años por periodo concesional). Vida útil Inversión mobiliaria = 5 años (se renueva la inversión cada 5 años).</p>	<p>Según el personal del PMD que ha facilitado la información, el comportamiento de los gastos de explotación es homogéneo al que presenta el Complejo Deportivo Antonio Prieto. En este sentido, los gastos de explotación utilizados han sido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal: Director, Director técnico, persona de administración, persona de recepción, técnico sala fitness, técnico act. dep. y mantenimiento. - Gastos de limpieza. - Suministro de electricidad. - Mantenimiento de la caldera. - Productos químicos. - Combustible. - Renting vehículos. - Asesoramiento. 	<p>Según información proporcionada por el personal del PMD, los ingresos del gimnasio provienen a través de dos vías:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abono mensual. - Usos individuales. 	<p>Datos proporcionados por el personal del Patronato Municipal de Deportes de Granada. Se utilizan dos documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Gastos de personal del Complejo Deportivo Antonio Prieto sin el técnico de piscina, ni personal de limpieza. b) Gastos de explotación del Complejo Deportivo Antonio Prieto.
Piscina	No es necesaria inversión inicial	-	<p>Según el personal del PMD que ha facilitado la información, el comportamiento de los gastos de explotación es homogéneo al que presenta la piscina cubierta de Arabial. En este sentido, los gastos de explotación utilizados han sido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal. - Gastos de limpieza. - Suministro de electricidad. - Mantenimiento de la caldera. - Productos químicos. - Combustible. - Repuestos de piscina. - Control analítico de agua. - Metalistería. - Monitores directos a las actividades. 	<p>Según información proporcionada por el personal del PMD para la piscina Arabial, los ingresos de la piscina provienen a través de las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actividades físico-deportivas. - Actividades médico-deportivas. - Actividades para escolares. - Usos individuales libres de las instalaciones. 	<p>Datos proporcionados por el personal del Patronato Municipal de Deportes de Granada sobre los gastos e ingresos de explotación de la piscina cubierta de Arabial.</p>
Pistas Exteriores	No es necesaria inversión inicial	-	<p>Según el personal del PMD que ha facilitado la información, el comportamiento de los gastos de explotación es homogéneo al que presentan las pistas deportivas de la instalación Federico García Lorca. En este sentido, los gastos de explotación utilizados han sido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal. - Gastos de limpieza. - Suministro de electricidad. - Mantenimiento de la caldera. - Combustible. - Reparaciones. 	<p>Según información proporcionada por el personal del PMD para las pistas deportivas de la instalación Federico García Lorca, los ingresos provienen a través de las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilización del pabellón cubierto. - Utilización de la pista de pádel 1, 2, 3 y 4. - Utilización de la pista polideportiva. - Utilización de la pista de squash 1 y 2. - Utilización de la pista de atletismo. - Utilización del campo de fútbol 11. - Utilización del campo de fútbol 7, campos 1, 2 y 3. 	<p>Datos proporcionados por el personal del Patronato Municipal de Deportes de Granada para las pistas deportivas de la instalación Federico García Lorca.</p>
Criterios Conjuntos			<ul style="list-style-type: none"> - El canon anual del primer año se establece en 110.000 euros. - El coste de dirección global de los tres complejos es de 3.300 euros brutos mensuales. - Años de concesión = 35 años. 		<p>Datos proporcionados por el personal del Patronato Municipal de Deportes.</p>