

Concello de Vigo

D^a. M^a JESÚS LAGO REY, CONCELEIRA-SECRETARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE VIGO

C E R T I F I C O: Que a Xunta de Goberno Local, na sesión ordinaria do **2 de abril de 2013**, adoptou o seguinte acordo:

13.- ANTEPROXECTO DE EXPLOTACIÓN PARA O CONTRATO DE XESTIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS CON EXECUCIÓN DE OBRA A TRAVÉS DA MODALIDADE DE CONCESIÓN PARA O NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE NAVIA. EXPTE. 12032/333.

Examinadas as actuacións do expediente, visto o informe xurídico do 11.03.13, o informe de fiscalización 14.03.13, e de acordo co informe-proposta do Director Deportivo Xefe da Unidade Técnica e o concelleiro delegado de Deportes, a Xunta de Goberno local acorda:

1º.- Aprobar o anteproxecto de explotación para o contrato xestión de servizos públicos con execución de obra, a través da modalidade de concesión para o novo centro deportivo municipal de Navia, que consta de maneira fundamental dos seguintes apartados e os anexos obrantes no expediente:

- ✓ Memoria sobre as necesidades a satisfacer, os factores sociais, técnicos, económicos, ambientais e administrativos considerados para atender o obxectivo fixado e a xustificación da solución que se propón.
- ✓ Descrición e definición da obra a executar. Definición da parcela. Planos de situación. Definición e programa funcional das instalacións a construír.
- ✓ Orzamento dos gastos de execución da obra.
- ✓ Estudo relativo ao réxime de utilización e explotación do servizos, con indicación da súa forma de financiamento e do réxime tarifario que rexerá na concesión.

2º.- Proceder a exposición pública polo prazo dun mes, do anteproxecto de explotación para o contrato xestión de servizos públicos con execución de obra, a través da modalidade de concesión para o novo centro deportivo municipal de Navia. de acordo co establecido no artigos 133.2 e 129.3 do TRLCSP.

ANTEPROXECTO DE EXPLOTACIÓN PARA O CONTRATO DE XESTIÓN DE SERVIZOS PUBLICOS CON EXECUCIÓN DE OBRA, A TRAVES DA MODALIDADE DE CONCESIÓN PARA O NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE NAVIA.

Índice:

1. Memoria sobre as necesidades a satisfacer, os factores sociais, técnicos, económicos, ambientais e administrativos considerados para atender o obxectivo fixado e a xustificación da solución que se propón.
2. Descrición e definición da obra a executar. Definición da parcela. Planos de situación. Definición e programa funcional das instalacións a construír.
3. Orzamento dos gastos de execución da obra.
4. Estudo relativo ao réxime de utilización e explotación do servizo, con indicación da súa forma de financiamento e do réxime tarifario que rexerá na concesión.

1. Memoria sobre as necesidades a satisfacer, os factores sociais, técnicos, económicos, ambientais e administrativos considerados para atender o obxectivo fixado e a xustificación da solución que se propón.

No ámbito das competencias do Concello de Vigo en materia de deportes, nos atopamos coa necesidade de poder responder a tres aspectos fundamentais sobre este sector:

- a.- Complementar a distribución territorial dos servizos municipais para o "deporte" dentro do termino municipal de Vigo.
- b.- Responder as novas demandas da cidadanía en relación a actividade físico-deportiva como un valor de saúde e benestar.
- c.- Establecer unha rede municipal de servizos deportivos o alcance de todas as persoas, posibilitando un acceso universal a practica da actividade físico deportiva.

En relación a estes tres aspectos e tendo en conta o obxecto deste informe, debemos atender a evolución da "demanda deportiva municipal" e a súa tendencia na sociedade actual.

01.1 Datos xerais da demanda deportiva.

De maneira xeral debemos tomar como referencia para este expediente os datos publicados polo CSD da "Enquisa sobre hábitos deportivos en España 2010"¹

Do estudio desta enquisa, e posible extraer unha serie de conclusións, que fundamentarán o obxecto xeral deste proxecto e posteriormente procederemos a confirmar ditos prantexamentos con datos concretos da cidade de Vigo.

As practica do deporte na sociedade actual, afronta un novo reto, fundamentado na transformación dunha demanda puramente competitiva a unha acción complementaria e universal sobre o deporte como unha actividade físico-deportiva para o benestar e o tempo libre.

O interese sobre o deporte, experimenta nesta última década un cambio importante en relación os motivos para a practica. Hoxe en día contemplamos un incremento moi significativo de interese da poboación nun novo escenario no cal gaña a partida, en relación os practicantes, aquelas actividades mais universais e relacionadas directamente con o benestar, a saúde, a relación social, a integración, etc.

Datos de interese da "Enquisa sobre hábitos deportivos en España 2010"

¹ "IDEAL DEMOCRÁTICO Y BIENESTAR PERSONAL. Encuesta sobre los hábitos deportivos en España 2010". CSD, CIS. García Ferrando, Manuel y Llopis Goig, Ramón. Universidad de Valencia. Octubre 2011.



Concello de Vigo

- 63 % da poboación ten moito ou bastante interese polo deporte.

Interese	2010	2005
Moito	21	18
Bastante	42	43
Pouco	25	27
Nada	12	12
NC	--	--

- Unha ampla maioría do 68,00 % dos que declara estar moi interesado no deporte o practica.
- Porcentaxe de practica entre a poboación en Galicia: 32,00 %
- As 10 actividades físico-deportivas mais practicadas en España 2010. (porcentaxes sobre o total practicantes deportivos)

Ximnasia e actividades físicas guiadas	34.6
Futbol, (futbol, futbol sala e futbol 7	24.6
Natación (recreativa e de competición)	22.9
Ciclismo (recreativo e de competición)	19.8
Carreira a pe (footing ou running)	12.9
Actividade no medio natural (senderismo, montañismo, excursionismo, etc.)	8.6
Baloncesto e minibasket	7.7
Tenis	6.9
Atletismo	6.0
Padel	5.9

- Actividades deportivas con maior frecuencia de practia semanal:
 - Musculación, culturismo e halterofilia
 - Rugby
 - Ximnasia e actividade física guiadas.
 - Atletismo
 - Carrera a pe (running)

Todos estes aspectos xerais sobre os hábitos de practica deportiva teñen un reflexo directo na cidadanía viguesa, a cal sempre tivo unha significación moi importante sobre o deporte.

01.2 Extrapolación de datos xerais da enquisa de hábitos deportivos en España, sobre o poboación de Vigo:

		Interese practica deportiva		
		Int xeral	Xinm/act Física dirixida	Natación (recr/comp)
Poboación total de Vigo ¹		32%	34,60%	22,90%
Distrito 1	20.859	6.675	2.310	1.529
Distrito 2	33.818	10.822	3.744	2.478
Distrito 3	43.456	13.906	4.811	3.184
Distrito 4	51.304	16.417	5.680	3.760
Distrito 5	16.277	5.209	1.802	1.193
Distrito 6	28.867	9.237	3.196	2.115
Distrito 7	59.558	19.059	6.594	4.364

1 Padrón Municipal ano 2012. (anexo 1, táboas pirámides de poboación distritos de influencia)

Distrito 8	19.983	6.395	2.213	1.464
Distrito 9	25.149	8.048	2.784	1.843
	299.271	95.767	33.135	21.931
Población potencial			55.066	

En relación a esta táboa, identificamos unha poboación superior as 55.000 persoas con interese en practica deportiva directamente relacionada cos servizos específicos que se contemplan no "Novo Centro Deportivo de Navia".

01.3 Estudos para ratificar a estimación potencial da demanda deportiva en Vigo.

01.3.1 Estudio de demanda de utilización de instalacións deportivas en Vigo:

No ano 2012, o Concello de Vigo realizou a través dunha asistencia técnica un estudo de demanda en relación a expectativa de uso de instalacións deportivas vinculadas as actividades de "deporte-saúde-ocio", nas cales a actividade física xeral e a específica da auga, establecen unha oferta moi importante.

Autor do traballo:

Francisco Xavier Martínez Cobas. Profesor titular de Economía financeira e Contabilidade da Universidade de Vigo

Anexo I: estudo de demanda.

Conclusións: ¿existe demanda en Vigo para este tipo de instalacións?

Deste estudio de demanda podemos determinar os seguintes valores que nos sitúan nun escenario de estimación de demanda mais axustado:

- Porcentaxe de poboación que practica deporte en Vigo: 37,00 %, este valor experimenta un incremento de 5 puntos porcentuais sobre o dato xeral para Galicia, cuestión que ven determinado fundamentalmente polo carácter de maior concentración urbana da poboación sobre o xeral de Galicia.
- Na enquisa específica para Vigo, identifícase unicamente o valor da practica da Natación en todos os seus ámbitos. O valor establece o 16 % sobre o total da poboación.

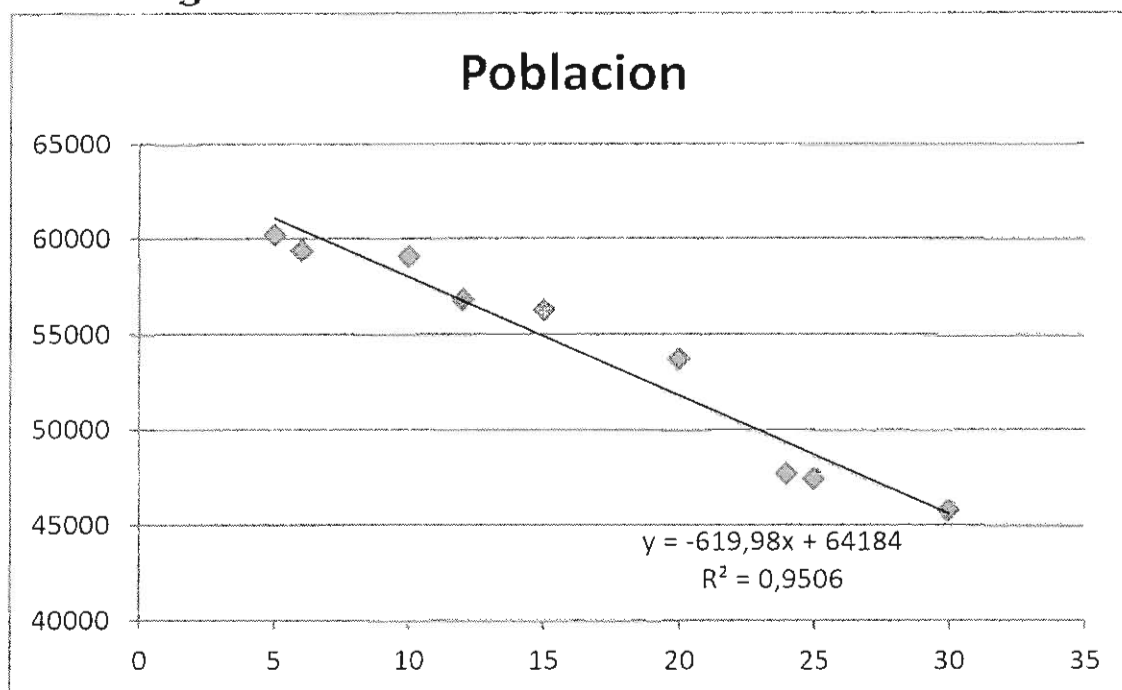
Aplicación dos datos a poboación de Vigo (maior de 18 anos):

		Interese práctica deportiva	
		Int xeral	Nat
Poboación maior de 18 anos		37,00%	16,00%
Total	257.100	95.127	41.136

Outro aspecto de máximo interese do estudo de demanda realizado na enquisa en Vigo, centra a súa atención en analizar o porcentaxe de persoas que estarían dispostas a pagar polo uso deste tipo de servizo, partindo da referencia de 30,00 € de media por un tipo de abono mensual. O seguinte cadro representa o resultado da enquisa:



Concello de Vigo



Para completar a visión do que están dispostos a pagar polo uso de instalacións deportivas se ha estimado a curva de demanda en función do prezo representando a poboación estimada que estaría disposta a pagar un determinado prezo por un abono mensual para o uso ilimitado das instalacións incluíndo piscinas.

No cadro anterior obsérvase que é bastante sensible ao incremento de prezos, pero para o abono de 30 euros existen ao redor de 45.000 persoas dispostos a pagalo o que indica unha demanda potencial interesante. A pendente é de 619 persoas, o que nos indica que por cada euro que se suba no prezo do abono aproximadamente 620 persoas menos estarían dispostas a ir.

1.3.2 Valoración da oferta de servizos deportivos na cidade:

a.- Estudio da evolución da demanda real dos usos das instalacións "maisqueauqa" de Barreiro e Florida:

Dende o 1 de xaneiro de 2011, contamos con datos reais do funcionamento en relación a dúas instalacións deportivas que responden as peculiaridades do "novo proxecto de Navia". Estas dúas instalacións municipais, responden polas súas peculiaridades a servizos que súa estandarización nos permitirá contrastar os datos da súa xestión para as conclusións finais deste estudo:

Características das instalacións:

- ✓ Modelo de xestión: Contrato de xestión de servizos públicos con execución de obra a través da modalidade de concesión.
- ✓ Instalacións:
 - Centro deportivo Municipal MQA Florida.
 - Centro deportivo Municipal MQA Barreiro.
- ✓ Posta en funcionamento: outubro 2010, febreiro 2011.

Evolución dos abonados as instalación:

Centro deportivo Municipal MQA Florida

ABONO MENSUAL	2010/11	2011/12	2012/13	%
Abonado/a Individual	924	992	1.078	16,03%
Abonado/a Familiar Titular	1.249	1.488	1.674	24,90%
Abonado/a Familiar (acompañantes)	1.794	2.128	2.397	35,65%
Abonado/a xoven	576	536	544	8,09%
Abonado/a 3ª Idade	289	345	385	5,73%
Abonado/a Discapacitado/a	56	120	166	2,47%
Abonado/a Matinal	556	459	480	7,14%
Total Abonado/as	5.444	6.068	6.724	

Centro deportivo Municipal MQA Barreiro

ABONO MENSUAL	2010/11	2011/12	2012/13	%
Abonado/a Individual	1.018	1.164	1.321	18,45%
Abonado/a Familiar Titular	1.236	1.514	1.668	23,30%
Abonado/a Familiar (acompañantes)	1.809	2.223	2.443	34,13%
Abonado/a xoven	787	672	755	10,55%
Abonado/a 3ª Idade	224	292	349	4,88%
Abonado/a Discapacitado/a	85	128	167	2,33%
Abonado/a Matinal	318	349	455	6,36%
Total Abonado/as	5.477	6.342	7.158	

As dúas instalación se encontran na actualidade co seu aforo completo e se move unha lista de espera que supera as 4.000 persoas inscritas.

b.- Piscinas e ximnasios municipais xestionados dende o IMD:

Actualmente a oferta deportiva municipal de servizos deportivos, complementase cos programas deportivos que desenvolve o Instituto Municipal dos Deportes a través das seguintes instalacións:

- Piscina Municipal das Travesas
- Piscina Municipal de Lavadores
- Piscina Municipal da Teis
- Piscina Municipal de Valadares.
- Ximnasio do Carmen
- Ximnasio do Berbes

Estas instalacións contan dende o pasado 15 de xaneiro cunha nova estrutura de xestión a través de abonados, polo cal non dispoñemos de datos de referencia que podan aplicarse directamente os datos das instalacións municipais de MQA, pero a oferta que actualmente está aberta para estas instalacións e a seguinte:

Instalacións	Oferta en nº de persoas
Piscina Municipal das Travesas	3.000
Piscina Municipal de Lavadores	1.500
Piscina Municipal da Teis	1.500
Piscina Municipal de Valadares.	1.500
Ximnasio do Carmen	600
Ximnasio do Berbes	600
Centro Deportivo Municipal "Maisqueauga Barreiro"	7.000
Centro Deportivo Municipal "Maisqueauga Florida"	6.500
	22.200



Concello de Vigo

c.- Oferta Privada. Tipoloxía de instalacións privadas:

Na actualidade o termino municipal de Vigo non conta cunha oferta de carácter privada moi elevada. Do análise das instalacións deportivas privadas podemos establecer os seguintes datos xerais:

A maioría dos centros deportivos, son entidades pequenas "denominados ximnasia" cunha oferta especializada en servizos deportivos concretos. De forma xenérica podemos destacar a existencia dos seguintes centros mas destacados:

- Club Metropolitan Vigo.
- ifitness Vigo
- Fitness Place Sport Center
- Centro Deportivo Coliseum Vigo.
- Gimnasio Arenal Vigo.
- Florida Gym.
- Lanzalia.
- Gimnasio Athenas Vigo.
- Aqua-Sport Budo Vigo.
- Complexo Deportivo Area.
- Kavis
- Nuevo Siglo XXI SPA
- Centro Deportivo Vigo Sport new Fitness.
- Gym Body Gran Via.
- Gimnasio El Castro.
- L Max.
- Progress GYM.

En relación a servizos deportivos con características similares o proxecto obxecto deste estudio, soamente identificamos dous centros privados; Metropolitan Vigo e ifitness Vigo, que ambos casos enmárcanse, en sectores de clientes con diferenzas importantes, posicionándose en relación os servizos e o prezo, o cal os sitúa como ofertas sectorializadas, nun caso como un servizo de moita calidade e un prezo superior, e no segundo caso baixo o concepto de "low cost" cunha limitación dos servizos dos cales desaparece a auga.

Para o análise da oferta deportiva, debemos atender tamén as peculiaridades da oferta deportiva da entidades "asociativas sen animo de lucro privadas" tales como; El Real Club Náutico de Vigo, El Circulo Mercantil de Vigo, el Club de Campo de Vigo, El Aeroclub de Vigo.

d.- Alcance da oferta deportiva que xeran estas instalacións:

Tipoloxía da oferta	Nº de persoas distintas:
Oferta centros deportivos privados:	12.000
Oferta centros deportivos públicos:	22.200
Demanda potencial (tícket medio= 35,00 €)	40.000
Demanda potencial (tícket medio= 30,00 €) ¹	45.000
Demanda potencial (tícket medio= 15,00 €)	55.000
Demanda potencial para estimación crecemento oferta na cidade:	Entre 10.000 e 15.000

1 Estudio de demanda deportiva en Vigo 2012. Martínez Cobas, Xavier. (anexo II)

01.4 Extrapolación de datos as sociais e demográficas de Navia e a area de influencia da nova instalación deportiva en Navia:

01.4.1 Análise da distribución territorial no termino municipal de Vigo de instalacións deportivas de características similares:

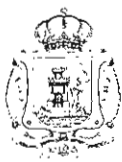
a.- Mapa de distribución instalacións Vigo. Instalacións:

- ✓ Piscina Municipal das Travesas:
- ✓ Piscina Municipal de Lavadores
- ✓ Piscina Municipal de Teis
- ✓ Piscina Municipal de Valadares
- ✓ Centro deportivo Municipal MQA Florida
- ✓ Centro deportivo Municipal MQA Barreiro.
- ✓ Piscina Universidade de Vigo.
- ✓ Piscina Real Club Náutico de Vigo

Cadro de areas de influencia das diversas instalacións por distritos do termino municipal de Vigo:²

	Distrito 1	Distrito 2	Distrito 3	Distrito 4	Distrito 5	Distrito 6	Distrito 7	Distrito 8	Distrito 9	Total
Poboación	20.859	33.818	43.456	51.304	16.277	28.867	59.558	19.983	25.149	299.271
Piscina Municipal das Travesas		33.818	43.456	51.304	16.277					144.855
Piscina Municipal de Lavadores	20.859	33.818					59.558			114.235
Piscina Municipal de Teis	20.859	33.818				28.867	59.558			143.102
Piscina Municipal de Valadares								19.983		19.983
Centro Municipal MQA Florida			43.456	51.304	16.277					111.037
Centro Municipal MQA Barreiro	20.859	33.818				28.867	59.558			143.102
Piscina Universidade de Vigo								19.983		19.983
Piscina R. C. Náutico de Vigo	20.859	33.818	43.456							98.133
Novo Centro Municipal de Navia				51.304				19.983	25.149	96.436

		Total	32%	Ratio Pob/Oferta
	Praza s	299.271	95.767	
Piscina Municipal das Travesas	3.000	144.855	46.354	15,45
Piscina Municipal de Lavadores	1.500	114.235	36.555	20,31
Piscina Municipal de Teis	1.500	143.102	45.793	25,44



Concello de Vigo

<i>Piscina Municipal de Valadares</i>	1.500	19.983	6.395	6,39
<i>Centro Municipal MQA Florida</i>	6.500	111.037	35.532	5,92
<i>Centro Municipal MQA Barreiro</i>	7.000	88.425	28.296	4,72
<i>Piscina Universidade de Vigo</i>	1.500	19.983	6.395	3,55
<i>Piscina R. C. Náutico de Vigo</i>	1.500	98.133	31.403	20,94
<i>Novo Centro Municipal de Navia</i>	7.000	96.436	30.860	5,14

b.- Ubicación da parcela destinada o "Novo Proxecto de Navia".

Dita parcela atopase ubicada no cuadrante suroeste do termino municipal de Vigo (distrito 9), determinando dunha maneira específica un area de influencia que identificamos polas seguintes premisas:

- a) Poboación de acceso directo a instalación (a que se atope andando nun tempo máximo de 10 minutos).*
 - Poboación directa do polígono de Navia.*
 - Poboación directa nun radio de 1.000 m, o cal complementa a propia do Polígono de Navia.*
- b) Area de poboación que no caso de demandar o uso dos servizos deportivos, atopa esta instalación como a mais próxima e accesible.*
 - b.1.- Toda a poboación do Sur do termino municipal de Vigo:*
 - b.2.- Toda a poboación que se atopa situada o sur do 2º cinturón de circunvalación, xa que o seu desprazamento en coche, facilita un acceso directo o polígono de Navia, favorecido polo acceso a zoa de aparcamento específico para o complexo deportivo.*

c.- Datos demográficos das seguintes areas de influencia do Novo centro deportivo de Navia:

Para esta valoración utilizáronse os datos actuais do Padrón municipal de Vigo do ano 2012, do cal destácanse os seguintes valores fundamentais:

03.2.1 Pirámide de poboación "polígono de Navia"		7.409
03.2.2 Pirámide de poboación Distrito 9	25.149	
Alcabre		3.578
Navia		5.225
Comesaña		5.827
Coruxo		5.356
Oia		4.003
Saians		1.160
03.2.3 Pirámide de poboación Distrito 8	19.983	
Matama		3.881
Valadares		5.379
03.2.4 Pirámide de poboación Distrito 4	51.304	

d.- Estimación demanda das areas de influencia do Novo centro deportivo de Navia:

En función dos datos expostos no presente apartado podemos fundamentar a existencia dos seguintes datos para o calculo da demanda real para o "Novo centro deportivo de Navia".

Distrito 9:

Dentro deste distrito non existe ningunha instalación que preste este tipo de servizo, polo cal a estimación total derivase o "Novo Centro deportivo de Navia".

		Interés practica deportiva		
		Int xeral	Xinm/act Física dirixida	Natación (recr/comp)
Poboación total de Vigo		32%	34,60%	22,90%
Distrito 9	25.149	8.048	2.784	1.843
Poboación potencial		4.627		

Distrito 8:

Dentro deste distrito soamente existe a instalación da Piscina Municipal de Valadares, polo cal faremos unha extrapolación dos datos entre as dúas instalacións, e de forma específica unicamente atenderemos a poboación das parroquias de Matamá e de Valadares, en función da súa proximidade.

		Interés practica deportiva		
		Int xeral	Xinm/act Física dirixida	Natación (recr/comp)
Poboación total de Vigo		32%	34,60%	22,90%
Distrito 8	19.983			
Matamá	3.881	1.242	430	284
Valadares	5.379	1.721	596	394
Poboación potencial		1.704		

Distrito 4:

Dentro deste distrito nos atopamos coas seguintes instalacións xa en funcionamento:

- ✓ Piscina Municipal das Travesas:
- ✓ Centro deportivo Municipal MQA Florida

		Interés practica deportiva		
		Int xeral	Xinm/act Física dirixida	Natación (recr/comp)
Poboación total de Vigo		32%	34,60%	22,90%
Distrito 4	25.149	51.304	16.417	5.680
Poboación potencial		9.440		

01.5. Resumen e ponderación da demanda para o Novo Centro Deportivo de Navia:

Demanda potencial		Oferta	Demanda real
Distrito 9	4.627	Incidencia minoritaria de MQA Florida. Actualmente esta instalación ten unha lista de espera de cerca de 4.000 persoas	3.702
Distrito 8	1.704	Incidencia moi escasa da Piscina de Valadares.	1.363
Distrito 4	9.440	Incidencia importante de MQA Florida e Travesas, pero debemos ter en conta que estas instalación afectan a distritos de moita densidade de poboación.	2.832
15.771			7.897

Con estes datos fundamentase a existencia dunha demanda real de mais de 7.800 persoas (o 50.07 % da demanda potencial).



Concello de Vigo

A extrapolación destes datos obriga a manter un criterio de prudencia na aplicación dos mesmos no estudo de explotación de ingresos, polo cal debemos de ter en consideración:

- a) Considerar inicialmente datos en torno o 80 % desta estimación.
- b) No período máximo de cinco anos, pódese aplicar o 100 % desta estimación en base os seguintes argumentos:
 - ✓ Evolución nos próximos cinco anos. Debemos considerar que no escenario a cinco anos o ciclo da actual crises económica deberá provocar unha tendencia o alza, polo cal poderemos traballar con estimacións algo superiores o 80 % desta estimación.
 - ✓ Por outro lado deberemos ter en conta que o crecemento da poboación da cidade está experimentando un incremento importante dentro do distrito 9, pasando dos escasamente 19.000 habitantes no ano 2004 os mas de 25.000 habitantes hoxe en día (mais dun 32,00 % de incremento).

01.6. Aplicación da demanda real a distribución da conformación da tipoloxía de abonados.

¿Cómo distribúense os abonados neste tipo de instalacións?. Para propoñer unha pauta de referencia para o estudo de explotación do Novo complexo deportivo de Navia, tomaremos como referencia os datos reais das dúas instalacións de MQA.

Centro Deportivo Municipal MQA Florida

ABONO MENSUAL	10/11		11/12		12/13		%
Abonado Individual	924	16,87%	992	15,64%	1.078	16,03%	16,18%
Abonado Familiar Titular	1.249	22,80%	1.488	23,46%	1.674	24,90%	23,72%
Abonado Familiar (acompañantes)	1.794	32,76%	2.128	33,55%	2.397	35,65%	33,99%
Abonado Xoven	576	10,52%	536	8,45%	544	8,09%	9,02%
Abonado 3ª Idade	289	5,28%	345	5,44%	385	5,73%	5,48%
Abonado Discapacitado	56	1,02%	120	1,89%	166	2,47%	1,79%
Abonado Matinal	556	10,15%	459	7,24%	480	7,14%	8,18%
Total abonados		5.444		6.068		6.724	

Centro Deportivo Municipal MQA Barreiro

ABONO MENSUAL	10/11		11/12		12/13		Med. %
Abonado Individual	1.018	18,59%	1.164	18,35%	1.321	18,45%	18,47%
Abonado Familiar Titular	1.236	22,57%	1.514	23,87%	1.668	23,30%	23,25%
Abonado Familiar (acompañantes)	1.809	33,03%	2.223	35,05%	2.443	34,13%	34,07%
Abonado Xoven	787	14,37%	672	10,60%	755	10,55%	11,84%
Abonado 3ª Idade	224	4,09%	292	4,60%	349	4,88%	4,52%
Abonado Discapacitado	85	1,55%	128	2,02%	167	2,33%	1,97%
Abonado Matinal	318	5,81%	349	5,50%	455	6,36%	5,89%
Total abonados	5.477		6.342		7.158		

Proposta para a estimación do porcentaxe de distribución da tipoloxía de abonados:

Tendo en conta os datos reais e sobre todo a existencia de listas de espera nas instalacións de referencia se propón unha adecuación das proporcións de aplicación en relación a tipoloxía dos

abonados a instalación co obxectivo de racionalizar a proposta a unha explotación mais adecuada as necesidades da mesma.

ABONO MENSUAL	MQA Florida	MQA Barreiro	Media	novo %
Abonado Individual	16,18%	18,47%	17,32%	25,00%
Abonado Familiar Titular	23,72%	23,25%	23,48%	21,00%
Abonado Familiar (acompañantes)	33,99%	34,07%	34,03%	29,00%
Abonado Xoven	9,02%	11,84%	10,43%	10,00%
Abonado 3ª Idade	5,48%	4,52%	5,00%	6,00%
Abonado Discapacitado	1,79%	1,97%	1,88%	2,00%
Abonado Matinal	8,18%	5,89%	7,03%	7,00%

Aplicación de abonados en función da demanda real para o Novo Centro Deportivo de Navia:

ABONO MENSUAL	%	7.897	80%	90%
Abonado Individual	25,00%	1.974	1.579	1.777
Abonado Familiar Titular	21,00%	1.658	1.327	1.493
Abonado Familiar (acompañantes)	29,00%	2.290	1.832	2.061
Abonado Xoven	10,00%	790	632	711
Abonado 3ª Idade	6,00%	474	379	426
Abonado Discapacitado	2,00%	158	126	142
Abonado Matinal	7,00%	553	442	498
		7.897	6.318	7.107

			Prezos2013		
ABONO MENSUAL		7.897	s/ive	80%	90%
Abonado Individual	25,00%	1.974	29,63 €	561.535,44 €	631.727,37 €
Abonado Familiar Titular	21,00%	1.658	29,63 €	471.689,77 €	530.650,99 €
Abonado Familiar (acompañantes)	29,00%	2.290	4,92 €	108.109,28 €	121.622,94 €
Abonado Xoven	10,00%	790	19,75 €	149.742,78 €	168.460,63 €
Abonado 3ª Idade	6,00%	474	17,77 €	80.823,51 €	90.926,45 €
Abonado Discapacitado	2,00%	158	14,79 €	22.430,09 €	25.233,85 €
Abonado Matinal	7,00%	553	14,79 €	78.505,32 €	88.318,48 €
		7.897		1.472.836,19 €	1.656.940,71 €

Para a referencia de ingresos debemos de estimar tamén os ingresos por actividades e os ingresos polos servizos de Padel. Aplicaremos as referencias da instalación de Barreiro (2013).

Outros ingresos	€	Aplicación para Novo Navia
Ingresos por actividades	280.000,00 €	260.000,00 €
Ingresos por matriculas		40.000,00 €
Outras actividades		30.000,00 €
Total:		330.000,00 €
Ingresos por reservas de Padel	178.000,00 €	(+80%) 144.000,00 €
Referencia de ingresos por cuotas de abonados :		80% da demanda 1.472.836,19 € 90% da demanda 1.656.940,71 €
Outros ingresos		330.000,00 € 330.000,00 €
Total:		1.802.836,19 € 1.986.940,71 €
Ingresos por reservas de Padel		144.000,00 € 144.000,00 €



Concello de Vigo

2.- Descrición e definición da obra a executar. Definición da parcela. Planos de situación. Definición e programa funcional das instalacións a construír.

NOVO COMPLEXO DEPORTIVO EN NAVIA

2.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

A parcela está incluída dentro do Plan Parcial de San Paio de Navia. Ten a cualificación de Uso Deportivo. Actualmente na parcela existen un campo de fútbol con bancada e vestiarios e un pavillón polideportivo.

A actuación exposta resolverá a ordenación do resto da parcela segundo os seguintes condicionantes urbanísticos para os novos edificios:

Edificabilidade máxima	44.665 m ²
Ocupación máxima sobre rasante	a definida en planos
Ocupación máxima baixo rasante	20.000 m ²
Retranqueos a lindeiros	1/3 H e sempre > 4 m
Separación entre edificios	> 4 m e permítase inscribir unha circunferencia de radio H/3
Altura máxima	3 plantas, poderá superarse naquelas con necesidades específicas
Uso	Deportivo
Usos compatibles	Residencial ligado a actividade. Terciario recreativo e de reunión ligado á actividade. Terciario comercial categoría 1º, oficinas ligado á actividade, aparcadoiro, espazos libres, dotacional sanitario ligado á actividade

2.2.- ORDENACIÓN

A ordenación proposta quere crear o acceso peonil ao centro deportivo polo lado norte da parcela, organizándose unha gran praza que unifique os accesos ao Pavillón Polideportivo, Campo de Fútbol, existentes, e ao novo Complexo Deportivo que se proxecta.

Esta praza unirase á zona verde da parcela lindeira e organizará unha rúa peonil norte-sur, entre o novo Complexo Deportivo e o Pavillón Polideportivo que posibilitará o paso peonil.

A parcela urbanizarase e axardinará na súa totalidade, non podendo quedar zonas sen tratar.

Disporanse 2 zonas de aparcadoiro, unha situada ao norte, cun máximo de 2 liñas de aparcadoiro en batería e rúa interior, que será de libre aparcadoiro para os usuarios de todos os centros deportivos.

Ao sur proxéctase a construción dun aparcadoiro de libre posición a proposta dos ofertantes, que deberá ser de xestión directa para o novo Centro Deportivo Municipal de Navia.

Ademais realizarase a construción dunha Pista Polideportiva exterior regulamentaria de 40 x 20 e un Campo de Fútbol 7 de céspede sintético.

As calidades mínimas da urbanización e das zonas deportivas exteriores defínense no punto 4.

2.3.- PROGRAMA FUNCIONAL

Complexo deportivo cuberto co seguinte programa funcional mínimo:

2.3.1.- ZONA DE AUGAS:

- ✓ Piscina de 25 x 12,5 m, cunha profundidade de 1,40 m nos fondos e 1,60 m no centro e 6 rúas de natación
- ✓ Piscina de aprendizaxe de 12,5 x 6 m
- ✓ Piscina activa con chorros de tratamento, camas de auga e jacuzzi de 12,5 x 6 m
- ✓ Zona Wellness con sauna seca, baño de vapor e duchas de contraste
- ✓ Superficie mínima zona de auga 1.000 m² (incluíndo lamina de auga, praias e wellness)

2.3.2.- XIMNASIOS E SALAS DE ACTIVIDADES

- ✓ Sala de Fitness diáfana, cunha superficie mínima de 900 m²
- ✓ Un mínimo de 4 salas de actividades cunha superficie total mínima de 700 m²

2.3.3.- VESTIARIOS

- ✓ Vestiarios xerais de homes e mulleres, dotados con despachos de billetes, zona de duchas e aseos
- ✓ Vestiarios de grupos ou infantil
- ✓ Superficie mínima estimada 550 m²

2.3.4.- SOTANO

Os vasos de piscina serán visitables e rexistrables desde o soto, situándose neles as distintas instalacións necesarias para o funcionamento do centro deportivo

2.3.5.- SUPERFICIES

SUPERFICIES ÚTILES

SUPERFICIES PLANTA ACCESO:

	VESTÍBULO, CIRCULACIÓNS	237,00 m ²
	CONTROL, OFICINA	30,50 m ²
SALAS		
	SALA ACTIVIDADES 1	165,20 m ²
	SALA ACTIVIDADES 2	247,30 m ²
	SALA EJERCICIO VASCULAR -FITNESS	934,30 m ²
	SUP. ÚTIL PLANTA ACCESO	1.614,30 m ²

SUPERFICIES PLANTA BAIXA

	VESTÍBULO, CIRCULACIÓNS	101,90 m ²
ZONA DE AUGA		
	ZONA WELLNES	284,20 m ²
	ZONA NADO	779,90 m ²
VESTIARIOS		
	VESTIARIOS MULLERES	273,30 m ²
	VESTIARIOS NENOS	75,40 m ²
	VESTIARIOS HOMES	273,30 m ²
SALAS		
	SALA ACTIVIDADES 3	165,20 m ²
	SALA ACTIVIDADES 4	165,20 m ²
	SUP. ÚTIL PLANTABAJA	2.118,40 m ²



Concello de Vigo

SUPERFICIES CONSTRUÍDAS:

SUP. CONSTR. PLANTA ACCESO	1.731,50 m ²
SUP. CONSTR. PLANTA BAIXA	2.271,50 m ²
SUP. CONSTR. SOTO	1.480,50 m ²
SUP. TOTAL CONSTRUÍDA	5.483,50 m ²

2.4.- URBANIZACIÓN

A urbanización expón o seguinte programa funcional mínimo:

- ✓ 8 pistas de padel de céspede de céspede artificial, con peche perimetral de vidro. As pistas poderán ser cubertas a decisión do ofertante
- ✓ Aparcadoiro para 106 vehículos en zona norte
- ✓ Aparcadoiro para 160 vehículos en zona sur
- ✓ Campo de Fútbol 7 de 58 x 35 m de zona de xogo + bandas. O campo de fútbol incluírá varanda perimetral, peche perimetral, redes recollebalóns nos fondos, iluminación necesaria para a práctica do fútbol, rega, recollida de augas pluviais e equipamento con xogo de portarías.
- ✓ Pista polideportiva 40 x 20 m, medidas regulamentarias, con pavimento de formigón puído e pintura de resinas, peche perimetral de malla electrosoldada de 4 m de altura, iluminación e equipamento de portarías de fútbol sala.
- ✓ Urbanización da parcela comprenderá a totalidade da parcela definida en planos, cos seguintes condicionantes:
- ✓ Disporase dunha gran praza na zona norte como continuación da existente diante do Polideportivo.
- ✓ Disporanse zonas verdes a criterio do ofertante.
- ✓ As zonas verdes estarán dotadas de rega automática.
- ✓ A urbanización disporá de iluminación mínima de 30 lux.
- ✓ Deseñarse a rede de evacuación de augas pluviais necesaria para garantir o uso das superficies peonís e aparcadoiros.
- ✓ Os pavimentos serán continuación dos xa existentes
- ✓ As acometidas ás redes xerais de servizos serán a conta do ofertante.

2.5.- RELACIÓN DE PLANOS ADXUNTOS: (anexo IV)

- f) Plano de situación, emprazamento e límites de actuación.
- g) Plano normativa Urbanística.
- h) Plano topografía. Estado actual.
- i) Plano planta xeneral de urbanización.
- j) Plano planta de acceso.
- k) Plano planta baixa.
- l) Plano plantas sotano e cuberta.
- m) Plano alzados e sección

3.- Orzamento dos gastos de execución da obra.

3.1.- ORZAMENTO ESTIMATIVO .

ORZAMENTO ESTIMATIVO

CENTRO DEPORTIVO	5.000.000,00 €
PISTAS PADEL	240.000,00 €
FORXADO PADEL	150.000,00 €
CAMPO FÚTBOL 7	150.000,00 €
PISTA POLIDEPORTIVA	50.000,00 €
APARCADOIRO 1	91.000,00 €

APARCADOIRO 2	150.000,00 €
URBANIZACIÓN XERAL	250.000,00 €
TOTAL CONTRATA	6.081.000,00 €
IVE (21%)	1.277.010,00 €
Orzamento de execución por contrata + ive	7.358.010,00 €

Ascende o ORZAMENTO DE EXECUCIÓN POR CONTRATA á cantidade de SEIS MILLÓNS OITENTA E UN MIL EUROS (6.081.000,00 €.).

O INVESTIMENTO TOTAL ESTIMADA, unha vez considerada a incidencia do IVE (21%) ascende á cantidade de SETE MILLÓNS TRESCENTOS CINCUENTA E OITO MIL DEZ EUROS (7.358.010,00 €).

4.- Estudo relativo ao réxime de utilización e explotación dos servizos, con indicación da súa forma de financiamento e do réxime tarifario que rexerá na concesión.

4.1.- REXIME DE UTILIZACIÓN E EXPLOTACIÓN DOS SERVIZOS:

A tipoloxía da instalación descrita para este proxecto, posibilita un réxime de utilización multifuncional en relación a actividade físico deportivo, vinculada a oferta de ocio e saúde a través do deporte.

Dita instalación mantén unha estrutura funcional baseada en dúas grandes areas:

- ✓ As actividades físico deportivas de fitness e actividades dirixidas.
- ✓ As actividades físico deportiva e de saúde, vinculadas a auga.

A funcionalidade da utilización e explotación dos servizos fundamentarase nos seguintes ámbitos:

Os abonados a instalación: esta figura busca potenciar un uso multifacético da instalación, facilitando o acceso universal nun gran número de servizos, sala de fitness, actividades dirixidas, piscina, zona wellness, etc.

Esta figura centrará mais del 80 % da explotación dos servizos.

Os usuario de actividades libres e cursillistas: Esta instalación posibilita complementar os usos de actividades específicas para a tender unha demanda concreta de actividades físicas especializadas, para o cal a funcionalidade das salas, posibilitará o desenvolvemento de programas deportivos específicos.

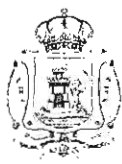
Os usuarios das pistas de Pádel. A proposta deste complexo deportivo, contempla unha dotación deportiva complementaria as actividades básicas do complexo a través dun area de Pádel con 8 pistas. Esta actividade ven a demostrar nos últimos anos un alto grado de demanda, posibilitando un uso deportivo moi universal entre a poboación.

Peculiaridades e tipoloxía das figuras de abonados a instalación:

En relación a esta proposta, neste proxecto de explotación contéplanse as figuras básicas en relación as tipoloxías xenéricas de abonados. Estas figuras poderán ser complementadas na propostas de xestión que se desenvolvan no proceso de contratación.

ABONO MENSUAL

- ✓ Abonado/a Individual
- ✓ Abonado/a Familiar Titular
- ✓ Abonado/a Familiar (acompañantes)
- ✓ Abonado/a Xove
- ✓ Abonado/a 3ª Idade
- ✓ Abonado/a Discapacitado/a
- ✓ Abonado/a Matinal



Concello de Vigo

Peculiaridades e tipoloxía dos programas de actividades físico deportivas:

A funcionalidade da instalación posibilitará o desenvolvemento de actividades físico deportivas dirixidas, cunha oferta ampla que pode abarcar dende a iniciación a practica deportiva , ata actividades especializadas.

En relación a estas actividades pódese ofrecer un programa extenso en función dos seguintes campos:

Programa Técnico de Actividades Acuáticas

Programa de Actividades acuáticas para nenos:

- Programa de actividades Acuáticas para bebés.
 - Actividade Acuática para bebés.
 - Actividade Acuática e Masaxe para bebés.
- Programa Escola Acuática.
 - Escola Acuática Infantil.
 - Escola de Actividades Acuáticas.
 - Escola Iniciación Actividades Acuáticas de Competición.
- Programa de Natación Escolar.

Programa de Actividades acuáticas para adultos:

- Programa de Natación Adultos.
 - Programa de Iniciación a Natación.
 - Programa Medio de Natación.
 - Programa de Perfeccionamento.
 - Programa Master.
- Programa 3ª Idade
 - Programa de Natación Terapéutica
 - Programa de Ximnasia Acuática.
- Programa Natación Saudable.
- Actividades Acuáticas Adultos.
 - Programa de Aquagym.
 - Programa de Aquapower
- Programa de Matronatación.

Programa Técnico de Actividades Dirixidas e de Musculación:

Programa da sala Cardio e Musculación.

- Programa de Acondicionamento Físico Xeral
- Programa de mellora Cardio Vascular
- Programa de fortalecemento Abdominal e Lumbar
- Programa de Desenrolo Muscular
- Programa de Fortalecemento das Costas
- Programa de Iniciación Muscular

Programa de actividades dirixidas

- Programa de Aerobic.
- Programa de Step
- Programa de Aerostep.
- Programa de Bailes Modernos (batuka, funky, latino)
- Programa Ximnasia de Mantemento.
- Programa de Pilates.

- Programa de Stretching.
- Programa de Fitball - Pilates.
- Programa de Fitball.
- Programa de Body Power.
- Programa de Cardio Box.
- Programa de Spinning.
- Programa de Aerobic Infantil.

4.2.- FORMA DE FINANCIAMENTO E DO RÉXIME TARIFARIO QUE REXERÁ NA CONCESIÓN

O desenvolvemento da forma de financiamento que rexerá a concesión deste contrato de xestión de servizo público, estará fundamentada na xestión propia da explotación dos servizos que presta a instalación, polo cal esta proposta atenderá os números xa expostos con anterioridade e que de seguido resumimos:

4.2.1.- Potencial demanda para o Novo Centro Deportivo de Navia:

	<i>Demanda potencial</i>	<i>Oferta</i>	<i>Demanda real</i>
<i>Distrito 9</i>	4.627	<i>Incidencia minoritaria de MQA Florida. Actualmente esta instalación ten unha lista de espera de ao redor de 4.000 persoas</i>	3.702
<i>Distrito 8</i>	1.704	<i>Incidencia moi escasa da Piscina de Valadares.</i>	1.363
<i>Distrito 4</i>	9.440	<i>Incidencia importante de MQA Florida e Travesas, pero debemos ter en conta que estas instalación afectan a distritos de moita densidade de poboación.</i>	2.832
	15.771		7.897

4.2.2.- Criterios básicos para la figura de abonado da instalación e ratios de distribución:

Aplicación de abonados en función da demanda real para o Novo Centro Deportivo de Navia:

ABONO MENSUAL	%	7.897	80%	90%
Abonado Individual	25,00%	1.974	1.579	1.777
Abonado Familiar Titular	21,00%	1.658	1.327	1.493
Abonado Familiar (acompañantes)	29,00%	2.290	1.832	2.061
Abonado Joven	10,00%	790	632	711
Abonado 3ª Edad	6,00%	474	379	426
Abonado Discapacitado	2,00%	158	126	142
Abonado Matinal	7,00%	553	442	498
		7.897	6.318	7.107

4.2.3.- Réxime tarifario que rexerá na concesión:

Dende o Concello de Vigo, como titular do servizo obxecto desta concesión, buscase a potenciación dos servizos deportivos municipais cun carácter universal en relación a totalidade dos servizos que presta o Concello de Vigo a través das diversas figuras xestoras dos mesmos, co obxectivo de poder ofrecer os cidadáns uns servizos equitativos e dentro dun marco de ofertas con carácter homoxéneo, polo cal as propostas básicas para o réxime tarifario deben ter unha correlación directa cos servizos municipais que actualmente se prestan na cidade.

En base o exposto establece a seguinte referencia de traballo para o réxime tarifario:

Abonos Mensuais	Prezos estimativos c/ve
Abonado Individual	37,50 €
Abonado Familiar Titular	37,50 €



Concello de Vigo

Abonado Familiar Conyuge/Hijos < 14 anos *	9,00 €
Abonado Xoven	25,00 €
Abonado 3ª Idade	22,50 €
Abonado Discapacitado	19,00 €
Abonado Matinal	19,00 €

Entradas libres	Prezos estimativos c/ive
Entrada libre piscina Adultos	3,80 €
Entrada libre piscina Menores	2,50 €
Entrada libre sala fitness Adultos	3,80 €
Entrada libre sala fitness Menores	2,50 €
Entrada libre completa incluído SPA	12,50 €

Cursos e actividades (trimestrais)	Prezos estimativos c/ive
Curso piscina Adulto/Niño 1 D/S Abonado	25,00 €
Curso piscina Adulto/Niño 1 D/S NO Abonado	50,00 €
Curso piscina AF. Auga > 60 anos 2 D/S Abonado	31,50 €
Curso piscina AF. Auga > 60 anos 2 D/S NO Abonado	63,00 €
Curso piscina (pre-post parto) 1 D/S Abonado	20,00 €
Curso piscina (pre-post parto) 1 D/S NO Abonado	40,00 €
Cursos Sala Especializados 1 D/S Abonados	25,00 €
Cursos Sala Especializados 1 D/S NO Abonados	50,00 €
Natación Escolar (cuatrimestral ANPAS)	44,00 €

Aluguer pistas de pádel (tempo)	Horarios	Prezos estimativos c/ive
1 hora	Horas baixas	10,50 €
	Horas punta	13,00 €
1/2 hora		6,00 €
suplemento luz (ind. Tempo)		2,40 €

4.3.4.- Estimación de ingresos para o desenvolvemento do estudio de explotación do "Novo Centro Deportivo Municipal de Navia":

	80% demanda	da 90% da demanda
Referencia de ingresos por cuotas de abonados (+/-85% dos cálculos de máximos mensuais)	1.472.836,19 €	1.656.940,71 €

Para a referencia de ingresos debemos de estimar tamén os ingresos por actividades e os ingresos polos servizos de Padel Aplicaremos as referencias da instalación de Barreiro (2013).

Outros ingresos	€	Aplicación para Novo Navia
Ingresos por actividades	280.000,00 €	260.000,00 €
Ingresos por matriculas		40.000,00 €
Outras actividades		30.000,00 €
Total:		330.000,00 €
Ingresos por reservas de Padel	178.000,00 €	(+/-80%) 144.000,00 €

	80% demanda	da 90% da demanda
Referencia de ingresos por cuotas de abonados :	1.472.836,19 €	1.656.940,71 €
Outros ingresos	330.000,00 €	330.000,00 €
Total:	1.802.836,19 €	1.986.940,71 €
Ingresos por reservas de Padel	144.000,00 €	144.000,00 €

4.3.5.- Datos para a extrapolación dos custes de explotación no proxecto do “Novo Centro Deportivo de Navia”.

Dos análises dos gastos de explotación dos Centros Maisqueauga debemos referencias as seguintes pautas:

- Similitude da tipoloxía da instalación: O proxecto para o novo centro deportivo de Navia, encaixa nunha proposta que se caracteriza pola estandarización das instalacións nun modelo xa testado, que identifica valores estables que poden incluso mellorarse en criterios de produtividade, na mellora derivada da experiencia do funcionamento, así como da aplicación de novidades de xestión nos recursos específicos que demanda este tipo de instalacións (por exemplo os consumos de enerxías).
- Identificación das principais áreas de gasto: persoal, consumos, mantemento, inversión en equipamentos técnicos e deportivos.

En base a estas dúas premisas, a proposta de estudo dos custes de gastos de explotación fundamentase nos seguintes apartados:

1.- Custes directos:

1.1.- Persoal:

Partindo dos datos do análises, ditos custes identifícanse, cunha estrutura de persoal funcional que atenda as necesidades de:

- ✓ Dirección, especificando a esixencia da especificidade técnica no ámbito da actividade física, derivada da responsabilidade facultativa, así como en todos os aspectos de xestión económica, laboral, etc.
- ✓ Área técnico/docente.
- ✓ Área administrativa, sobre a xestión ordinaria de atención os usuarios.
- ✓ Área de mantemento.

1.2.- Servizos profesionais:

A peculiaridade do dinamismo dos servizos físico deportivos, implica a complementariedade de servizos profesionais específicos en función da diversidade dos programas de actuación da instalación. De forma xeral supón traballos específicos de comercialización, comunicación, dinamización técnica especializada, etc.

1.3.- Mantemento:

Os elementos técnicos constitúen un valor moi importante no funcionamento destas instalacións, a temperatura dos espazos, a renovación do aire, a operatividade dos equipamentos técnicos, equipos tecnolóxicos, informáticos. Todos requiren de traballos específicos e cun alto grado de capacitación profesional.

1.4.- Consumos:

Os consumos de enerxías teñen unha incidencia moi importante no establecemento dos custes directos, os consumos de auga, electricidade, gas, etc., alcanzan para este tipo de instalación indicadores de gasto que día a día atopan novas solucións encamiñadas polos criterios dunha economía sostible, tanto en valores medioambientais como económicos.



Concello de Vigo

1.5.- Adquisición de produtos e provisións

O alto nivel de ocupación e rotación de usuarios que fundamenta os niveis óptimos deste tipo de instalacións establecen a necesidade de atender a custes importantes, nas provisións de produtos consumibles, tipo elementos limpeza, consumibles docentes, etc).

1.6.- Outros custes de xestión:

Dentro de este apartado contéplase criterios de gasto de baixa incidencia vinculados a aspectos de telefonía, transporte, publicidade, etc.

2.- Custes de xestión:

Os criterios que fundamentan a funcionalidade destes servizos, ten en moitos casos unha relación directa coas pautas que definen o modelo de xestión aplicado. En relación a este aspecto, unha parte importante da xestión vincúlase coa continua actualización dos equipos técnicos deportivos, así como tamén os equipos tecnolóxicos de obrigada utilización en relación a produción de enerxía e mantemento da auga.

A xestión destes apartados terán unha incidencia determinante nos custes de explotación, polo tanto, na proposta que se presenta, establécense as seguintes pautas:

Derivación das inversións específicas dos equipos técnicos a propostas que conleven o mantemento específico, así como a renovación dos equipos.

2.- Areas de inversión complementarias a inversión:

2.1- Equipamentos técnicos deportivos:

A evolución dos servizos deportivos demanda un servizo de máxima calidade técnica nas máquinas ou equipos deportivos. Os mesmos deben responder de forma continua a unha adaptación tecnolóxica activa e a un estado de funcionamento óptimo. Neste sentido atopamos no mercado hoxe en día respostas de xestión completas, tendo as opción de establecemento de plans de renting ou leasing, ata a contratación de servizos que inclúen a instalación dos equipos cunha renovación específica e un mantemento completo. Polo cal a proposta para a xestión deste apartado especificase, para este proxecto de viabilidade no ámbito do leasing, de acordo cas seguintes pautas: Inversión máxima dos equipos técnicos deportivos: 750.000,00 €. Amortización máxima desta inversión: 7 anos.

2.2- Equipamentos informáticos e tecnolóxicos de xestión:

Nesta situación desta apartado debe ser tratada cun criterios similar o anterior, polo cal a proposta para a xestión deste apartado especificase, no ámbito do leasing, de acordo cas seguintes pautas: Inversión máxima dos equipos técnicos deportivos: 15.000,00 €. Amortización máxima desta inversión: 5 anos.

2.3- Equipamentos técnicos da instalación Sistemas de produción de enerxías, climatizacións, depuración, etc.:

Inversión estimada dos equipos técnicos: 1.200.000,00 €.
Amortización máxima desta inversión: 25 anos.

4.3.6.- Estimación de aplicación de ingresos e gastos:

O nivel de 100% sobre a previsión tendo en conta que a adxudicación se execute no ano 2013, e que a explotación directa se inicie no ano 2015, alcanzándose o 100 % da ocupación no segundo ano de xestión real (2017)

Para a estimación desta conta de explotación

Complexo de Navia	
Conta de explotación	
	2017
% sobre nivel de actividade estándar	100%
1.1 CIFRA DE NEGOCIOS	
1.1.1 Venta produtos	12.500 €
1.1.2 Prestación de servizos	1.986.941 €
1.1.3 Ingresos por instalacións de padel	144.000 €
SUMA CIFRA DE NEGOCIOS	2.143.441 €
A) TOTAL PRODUCCION NETA	2.143.441 €
1.4 OUTROS INGRESOS	
1.4.1 Ingresos financeiros	3.000 €
1.4.2 Prestación de servizos xeral	- €
1.4.3 Subvencións	6.000 €
B) OUTROS INGRESOS	9.000 €
TOTAL INGRESOS A + B (sin IVA)	2.152.441 €

Complexo de Navia	
Conta de explotación	
	2017
% sobre nivel de actividade estándar	100%
2. CUSTES DIRECTOS NAVIA	
2.1 Compras mercaderías	750 €
2.2 Compras materias primas	100 €
2.3 Compras outros aprovisionamentos	100 €
2.4 Compras material didáctico	750 €
2.5 Compras varias	- €
2.6 Portes	- €
2.7.1 Traballos outras empresas	16.000 €
2.7.3 Trab. outras empresas -Activ da instalación de padel	58.000 €
2.7.4 Traballos outras empresas -Limpeza	65.000 €
2.9.1 Mantemento	55.000 €
2.9.2 Mantemento p. químicos	4.000 €
2.9.3 Mantemento p. limpeza	2.500 €
2.10.2 Servizos prof independentes	13.600 €
2.11 Publicidade	2.500 €
2.12 Luz	107.000 €
2.13 Gas	60.000 €
2.14 Auga	75.000 €
2.15.1 Material de oficina	12.000 €



Concello de Vigo

2.15.2 Comunicacóns	4.500 €
2.16 Varios	1.000 €
2.17 Gastos persoal	
Nómina director técnico	40.000 €
S. Social director técnico	12.800 €
Nómina coordinador técnico	37.000 €
S. Social coordinador técnico	11.400 €
Nómina persoal recepción	73.000 €
S. Social persoal recepción	23.000 €
Nómina persoal mantemento	19.000 €
S. Social persoal mantemento	6.400 €
Nómina monitor deportivo	180.000 €
S. Social monitor deportivo	60.000 €
Outros, Indemnización persoal	2.000 €
Vestuario persoal	3.000 €
Dietas sen retención	3.000 €
2.20 Dot a la prov para reposición	60.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS	1.008.400 €

C) TOTAL COSTES DIRECTOS	1.008.400 €
---------------------------------	--------------------

3. GASTOS FINANCIEROS / AMORTIZACION INVERSION

3.1 Gastos financeiros préstamo	202.325 €
3.2 Cotas renting equipamento	152.874 €
3.3 Gastos varios bancos, comisións de apertura	6.000 €
3.4 Amortización de instalación	139.083 €
3.5 Financiamento IVE construción	- €

TOTAL GASTOS FINANCIEROS / AMORTIZACIÓNS	500.283 €
---	------------------

4. GASTOS GENERALES

4.1 Contable / fiscal	- €
4.1.2 Notarías	600 €
4.2 Servizos prof independentes	15.000 €
4.3 Timbres, anuncios, taxas	7.000 €
4.4 FEE de xestión (3%)	64.303 €
4.5 Seguros xerais	6.000 €
4.6 Publicidade xeral	- €
4.7 Relacións públicas xerais	- €
4.8 Gasóleo xeral	- €
4.9 Material de oficina	- €
4.10 Comunicacóns xerais	- €
4.11 Gastos desprazamentos formación	100 €
4.11 Tributos varios	100 €
4.12 Outros gastos sociais	1.500 €
4.13 Formación persoal	2.200 €
4.14 Vixilancia da saúde	- €

TOTAL GASTOS XERAIS	96.803 €
D) TOTAL CUSTES XERAIS	597.086 €
5.- TOTAL CUSTES C+D	1.605.486 €
6.- RESULTADO BRUTO	546.955 €
4.15 Imposto sociedades	46.990 €
Crédito fiscal acumulado	136.739 €
6.- RESULTADO NETO	499.965 €
Taxas de retorno	

Taxas dos investidores

TIR Bruta dos investidores (2013-2062) 13,40%

TIR Neta dos investidores (2013-2062) 11,06%

VAN Bruto (k = 6,0%) 5.094.289,92 €

VAN Neto (k= 6,0%) 3.171.953,75 €

Taxas do proxecto

TIR Bruta do proxecto (2013-2062) 10,85%

TIR Neta dos investidores (2013-2062) 9,30%

VAN Bruto (k = 6,0%) 5.204.571,18 €

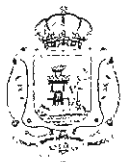
VAN Neto (k= 6,0%) 3.262.435,73 €

4.3.7.- Invetimentos e gastos vinculados a explotación.

Complexo de Navía

Investimento 2013-2014

		Euros	M2
	Investimento total (s/ive)	6.676.000,00 €	23.863
	Desembolso total (ive incluído)	8.077.960,00 €	
Construción:		5.796.000,00 €	
Zona 02	Edificio Piscina/ximnasio	3.515.000,00 €	5.500
	Padel	240.000,00 €	2.245
Zona 03	P-NE	91.000,00 €	2.286
	P-SE	150.000,00 €	3.765
	Urb externa edificio	250.000,00 €	5.705
	Forxado Padel	150.000,00 €	1.000
Zona 04	Campo F-7	150.000,00 €	2.394
	Zona polideportiva aberta	50.000,00 €	968
	Obra civil	4.596.000,00 €	
	Instalacións técnicas	1.200.000,00 €	
	xerais	800.000,00 €	
	Sistemas produción enerxía	400.000,00 €	



Concello de Vigo

<u>Equipamentos</u>	270.000,00 €
Mobiliario instalación (vestiarios, recepción, etc)	120.000,00 €
Equipamento técnico auga (piscinas)	150.000,00 €
<u>Gastos honorarios técnicos, taxas, etc</u>	610.000,00 €
Honorarios proxecto	240.000,00 €
Dirección obra	220.000,00 €
Licenzas, taxas e outros	50.000,00 €
Gastos de posta en funcionamento	100.000,00 €
<u>Equipamento a financiar por renting</u>	765.000,00 €
Equipamento técnico fitness	750.000,00 €
Sistemas informáticos	15.000,00 €

4.3.8.- Táboas de cálculos anexas: (anexo V)

Se adxuntas as seguintes táboa de cálculos:

- ✓ Táboa de explotación a 50 anos coas taxas de retorno (TIR) e os cálculos do valor actual neto (VAN).

Operacións de préstamo: sobre o 50 % da inversión. 15 anos.

PRESTAMO

Comisión apertura	0,50%	20.361,8		
			Plazo anos	15
			Carencia	1
Interés anual	6,00%		Pagos	15

TOTAL	5.630.976,92	1.892.416,92	3.738.560,00	
Nº	Cuota	Interese		Capital + xuros
Cuotas	Anual	Anual	Amortizac.	carencia
14	402.212,64	6,00%		3.738.560,00
1	402.212,64	224.313,60	177.899,04	3.560.660,96
2	402.212,64	213.639,66	188.572,98	3.372.087,98
3	402.212,64	202.325,28	199.887,36	3.172.200,62
4	402.212,64	190.332,04	211.880,60	2.960.320,02
5	402.212,64	177.619,20	224.593,44	2.735.726,59
6	402.212,64	164.143,60	238.069,04	2.497.657,55
7	402.212,64	149.859,45	252.353,18	2.245.304,36
8	402.212,64	134.718,26	267.494,38	1.977.809,99
9	402.212,64	118.668,60	283.544,04	1.694.265,95
10	402.212,64	101.655,96	300.556,68	1.393.709,27
11	402.212,64	83.622,56	318.590,08	1.075.119,19
12	402.212,64	64.507,15	337.705,49	737.413,70
13	402.212,64	44.244,82	357.967,82	379.445,88
14	402.212,64	22.766,75	379.445,88	0,00

Operacións de renting sobre os aparellos técnicos deportivos e quipos informáticos:

RENTING APARELLOS

Comisión apertura 0.50% 3.500,0

Plazo años 7

Interés anual 9,00%

TOTAL	1.043.125,21	293.125,21	750.000,00	
Nº Cuotas	Cuota Anual	Interese Anual	Amortizac.	Capital
	149.017,89	0,09		750.000,00
1	149.017,89	67.500,00	81.517,89	668.482,11
2	149.017,89	60.163,39	88.854,50	579.627,61
3	149.017,89	52.166,49	96.851,40	482.776,21
4	149.017,89	43.449,86	105.568,03	377.208,18
5	149.017,89	33.948,74	115.069,15	262.139,03
6	149.017,89	23.592,51	125.425,37	136.713,66
7	149.017,89	12.304,23	136.713,66	0,00

RENTING EQUIPOS INFORMÁTICO

Comisión apertura 0,50% 75,0

Plazo años 5

Interés anual 9,00%

TOTAL	19.281,93	4.281,93	15.000,00	
Nº Cuotas	Cuota Anual	Interese Anual	Amortizac.	Capital
	3.856,39	0,09		15.000,00
1	3.856,39	1.350,00	2.506,39	12.493,61
2	3.856,39	1.124,43	2.731,96	9.761,65
3	3.856,39	878,55	2.977,84	6.783,81
4	3.856,39	610,54	3.245,84	3.537,97
5	3.856,39	318,42	3.537,97	0,00

E para que así conste e produza os seus efectos, emito a presente certificación coa salvedade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, de orde do Excmo. Alcalde, en Vigo a dous de abril do ano dous mil trece.



V. e Pr.
O ALCALDE,

Abel Caballero Alvarez.