

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC FINANCERA RELATIU A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ DE 3 PISTES DE PÀDEL I 2 DE TENNIS A LA ZONA DE XIRIBECHS****1. Antecedents.**

L'Ajuntament d'Amposta ha decidit construir i explotar en règim de concessió d'obra pública 3 pistes de pàdel, 2 pistes de tennis i un edifici de serveis amb vestidors a l'àrea de Xiribechs.

D'acord amb la informació que figura a l'expedient administratiu, l'àmbit de la concessió el constitueix la finca de propietat municipal ubicada a la zona de Xiribechs, amb la descripció següent: "Urbana porció de terreny sensiblement trapezoïdal, qualificada urbanísticament com equipament comunitari i espai lliure, amb una superfície total de 6.083 metres quadrats. Confronta: Nord, resta de la finca de la qual es segrega; Sud, sèquia i al seu traves altres terrenys propietat de l'Ajuntament d'Amposta; Est, Passeig del canal marítim; i Oest, resta de la finca de la qual es segrega". La finca està pendent de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

L'obra prevista a construir pel concessionari, i que consta a l'avantprojecte elaborat pel Departament d'Obres, té el següent cost:

<b>Concepte</b>	<b>Unitats</b>	<b>Preu/unit</b>	<b>Pem</b>	<b>Pec</b>	<b>Total</b>
Edifici	140 mq	800,00	112.000,00	133.280,00	157.270,40
Pistes pàdel	3 u	21.500,00	64.500,00	76.755,00	90.570,90
Pistes tennis	2 u	46.000,00	92.000,00	109.480,00	129.186,40
Exterior					
.- Paviment	3.000 mq	6,00	18.000,00	21.420,00	25.275,60
.- Tancament	130 m	57,00	7.410,00	8.817,90	10.405,12
.- Jardineria	1 u	3.000,00	3.000,00	3.570,00	4.212,60
.- Enllumenat	1 u	3.000,00	3.000,00	3.570,00	4.212,60
.- Bancs	7 u	300,00	2.100,00	2.499,00	2.948,82
.- Papereres	4 u	300,00	1.200,00	1.428,00	1.685,04
Imprevistos	1 u	6.000,00	6.000,00	7.140,00	8.425,20
			309.210,00	367.959,90	434.192,68

**2. Horari de funcionament de les noves instal·lacions esportives.**

D'acord amb el que s'ha informat pels serveis tècnics esportius, l'horari de funcionament d'aquestes instal·lacions seria el següent:



	Obertura	Tancament	Hores/dia	Nombre dies	Total Hores
Dilluns a divendres	8 hores	22 hores	14	248	3.472
Dissabtes	8 hores	22 hores	14	52	728
Diumenges	8 hores	22 hores	14	52	728
Festius	8 hores	22 hores	14	13	182
				<u>365</u>	<u>5.110</u>

### 3. Usuaris potencials de les instal·lacions.

A partir de la piràmide d'edats d'Ampostà a 16/05/2012, s'ha calculat els usuaris potencials de les pistes de tennis i pàdel, d'acord amb la informació facilitada pels tècnics esportius municipals:

	Homes	Dones	Total	Percentatge usuaris potencials	Usuaris potencials
De 10 a 19 anys	996,00	982,00	1.978,00	2,00%	39,56
De 20 a 29 anys	1.267,00	1.339,00	2.606,00	4,00%	104,24
De 30 a 39 anys	1.843,00	2.149,00	3.992,00	5,00%	199,60
De 40 a 49 anys	1.607,00	1.754,00	3.361,00	3,00%	100,83
De 50 a 59 anys	1.233,00	1.319,00	2.552,00	2,00%	51,04
De 60 a 69 anys	997,00	997,00	1.994,00	1,00%	19,94
	<u>7.943,00</u>	<u>8.540,00</u>	<u>16.483,00</u>		<u>515,21</u>

A aquesta xifra, caldria afegir la provinent d'aquells municipis propers d'Ampostà que no gaudeixen d'aquest tipus d'instal·lacions i els esportistes que acudirien atrets per la novetat. Cal estimar que el nombre d'usuaris potencials mínim no ha d'estar per sota dels 600.

### 4. Percentatge d'ocupació de les pistes de pàdel i tennis

D'acord amb l'experiència d'altres instal·lacions comunicada pels tècnics esportius municipals, s'ha determinat el percentatge d'ocupació de les pistes de tennis i pàdel, incorporant en el percentatge l'estimació dels dies que no es podran utilitzar les instal·lacions per les inclemències climatològiques.

A) Pistes de pàdel

<u>Dilluns a divendres</u>	<u>Dissabtes</u>	<u>Diumenges</u>	<u>Festius</u>
----------------------------	------------------	------------------	----------------



EXCM. AJUNTAMENT DE LA MOLT NOBLE I LLEIAL

CIUTAT D'AMPOSTA

De 8 a 9	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
De 9 a 10	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
De 10 a 11	75,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 11 a 12	75,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 12 a 13	75,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 13 a 14	75,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 14 a 15	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
De 15 a 16	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
De 16 a 17	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 17 a 18	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 18 a 19	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 19 a 20	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 20 a 21	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 21 a 22	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%

#### B) Pistes de Tennis

	<b>Dilluns a divendres</b>	<b>Dissabtes</b>	<b>Diumenges</b>	<b>Festius</b>
De 8 a 9	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
De 9 a 10	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
De 10 a 11	25,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 11 a 12	25,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 12 a 13	25,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 13 a 14	25,00%	90,00%	90,00%	90,00%
De 14 a 15	25,00%	50,00%	50,00%	50,00%
De 15 a 16	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
De 16 a 17	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 17 a 18	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 18 a 19	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 19 a 20	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 20 a 21	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
De 21 a 22	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%

#### 5. Ocupació de les pistes de tennis i pàdel per competició.

Amb aquests percentatges, el total d'hores d'ús de les pistes de pàdel i tennis seria el següent : ( Veure annex 1)

#### A) Pistes pàdel. Lloguer

HORES TOTALS		
Hores Setmanals	Nombre Setmanes	Total hores anuals



EXCM. AJUNTAMENT DE LA MOLT NOBLE I LLEIAL

CIUTAT D'AMPOSTA

De 8 a 9	3,75	52	195,00
De 9 a 10	2,50	52	130,00
De 10 a 11	8,25	52	429,00
De 11 a 12	8,25	52	429,00
De 12 a 13	12,00	52	624,00
De 13 a 14	12,00	52	624,00
De 14 a 15	7,50	52	390,00
De 15 a 16	3,75	52	195,00
De 16 a 17	15,00	52	780,00
De 17 a 18	15,00	52	780,00
De 18 a 19	15,00	52	780,00
De 19 a 20	15,00	52	780,00
De 20 a 21	15,00	52	780,00
De 21 a 22	13,50	52	702,00
			<hr/>
			7.618,00

B) Pistes tennis. Lloguer

HORES TOTALS			
Hores Setmanals	Nombre Setmanes	Total hores anuals	
De 8 a 9	3,50	52	182,00
De 9 a 10	2,00	52	104,00
De 10 a 11	3,95	52	205,40
De 11 a 12	3,95	52	205,40
De 12 a 13	5,20	52	270,40
De 13 a 14	5,20	52	270,40
De 14 a 15	4,50	52	234,00
De 15 a 16	3,50	52	182,00
De 16 a 17	14,00	52	728,00
De 17 a 18	9,00	52	468,00
De 18 a 19	9,00	52	468,00
De 19 a 20	9,00	52	468,00
De 20 a 21	9,00	52	468,00
De 21 a 22	12,60	52	655,20
			<hr/>
			4.908,80

**6. Ocupació de les pistes de tennis i pàdel per la realització de cursos.**

En principi es preveu que es realitzaran cursos de pàdel de dilluns a dissabte, a una sola pista, entre les 8 i les 22 hores. Hi hauran cursos de dos dies a la setmana, dilluns i dimecres, i dimarts i dijous, i d'un sol dia, divendres o dissabtes. En quan al tennis, el que s'ha previst és que els cursos es realitzaran entre les 18 i les 21 hores de dilluns a



divendres i entre les 9 i les 13 hores els dissabtes. De la mateixa manera que en el pàdel, hi hauran cursos de dos dies a la setmana, dilluns i dimecres, i dimarts i dijous, i d'un sol dia, divendres o dissabtes. ( Veure annex 2).

## A). Pistes pàdel. Curssets

HORES TOTALS			
Hores Setmanals	Nombre Setmanes	Total hores anuals	
De 8 a 9	6,00	52	312,00
De 9 a 10	6,00	52	312,00
De 10 a 11	6,00	52	312,00
De 11 a 12	6,00	52	312,00
De 12 a 13	6,00	52	312,00
De 13 a 14	6,00	52	312,00
De 14 a 15	6,00	52	312,00
De 15 a 16	6,00	52	312,00
De 16 a 17	6,00	52	312,00
De 17 a 18	6,00	52	312,00
De 18 a 19	6,00	52	312,00
De 19 a 20	6,00	52	312,00
De 20 a 21	6,00	52	312,00
De 21 a 22	6,00	52	312,00
			4.368,00

## B) Pistes Tennis. Curssets

HORES TOTALS			
Hores Setmanals	Nombre Setmanes	Total hores anuals	
De 8 a 9	0,00	52	0,00
De 9 a 10	0,00	52	0,00
De 10 a 11	1,00	52	52,00
De 11 a 12	1,00	52	52,00
De 12 a 13	1,00	52	52,00
De 13 a 14	1,00	52	52,00
De 14 a 15	0,00	52	0,00
De 15 a 16	0,00	52	0,00
De 16 a 17	0,00	52	0,00
De 17 a 18	0,00	52	0,00
De 18 a 19	5,00	52	260,00
De 19 a 20	5,00	52	260,00
De 20 a 21	5,00	52	260,00



De 21 a 22	0,00	52	<u>0,00</u>
			988,00

## 7. Determinació dels ingressos.

Per avaluar els ingressos previsibles per l'exploració de les noves instal·lacions esportives, s'han realitzat les següents consideracions prèvies:

- Si bé en realitat no hi haurà diferència en el tractament de les pistes de pàdel i tennis, a efectes d'anàlisi s'han separat en quant no es igual la durada de les partides ( 1,5 hores pàdel, 1 hora tennis), ni el temps que es destina a cursets ni el percentatge d'ocupació de les pistes.
- El total d'abonats ( 125) és un 20% dels usuaris potencials. Es considera que aquets ocuparan les pistes un 75% dels temps que estiguin obertes.
- El nombre d'alumnes dels cursets de pàdel s'ha fixat en 2 i els de tennis en 5. Els cursets serien de dos dies a la setmana o d'un.
- Les tarifes aplicades pretenen potenciar els abonaments i penalitzar el lloguer individual, als efectes d'incrementar els ingressos fixes mensuals.
- Són mes altes les tarifes de pàdel que les de tennis ja que l'indicador alumnes/monitor és més baix.
- S'ha considerat un increment per la utilització de la llum artificial.
- No s'han tingut en compte el ventall de tarifes que es poden aplicar en concepte d'abonaments trimestrals o anuals, per família nombrosa, infantils, etc.

D'acord amb aquests criteris, en general restrictius, es preveuen pel primer any els següents ingressos per l'exploració de les 3 pistes de pàdel i les 2 de tennis:

### 1.- Pàdel

#### a) Per abonaments

- Nombre d'abonats	100
- Import abonament mensual, en euros	45,00 €
- Mesos	12
- Ingressos per abonaments	<b>54.000,00</b>

#### b) Lloguer Pistes

- Nombre total hores disponibles	7.618,00
- Hores partida de pàdel	1,50
- Mòduls temps disponibles per partides pàdel	5.078,67
- Percentatge ocupació abonats	75,00%
- Hores ocupació abonats	3.809,00
- Nombre usuaris mitjà que juguen amb l'abonat	1,00
- Tarifa lloguer pista individual/hora	8,00 €
- Ingressos acompanyants abonats	30.472,00
- Percentatge ocupació NO abonats	25,00%
- Hores ocupació NO abonats	1.269,67
- Nombre usuaris per pista	4,00



- Tarifa lloguer pista individual/hora	8,00 €
- Ingressos per lloguer Pistes No abonats	40.629,33
- Ingressos totals per lloguer Pistes	<b>71.101,33</b>
<b>c) Per utilització llum artificial</b>	
- Nombre d'hores amb llum artificial	1.150
- Nombre de partides	767
- Nombre de pistes	2
- Nombre usuaris per pista	4
- Tarifa lloguer pista individual/hora, amb llum artificial	1,00
- Ingressos per lloguer Pistes amb llum artificial	<b>6.133,33</b>
<b>d) Per la realització de curssets</b>	
- Cursos dilluns a dijous, 2 dies setmana	28
- Cursos divendres, 1 dia setmana	14
- Cursos dissabte, 1 dia setmana	14
- Nombre d'alumnes per curset	2
- Nombre de mesos	12
- Tarifa curssets 2 dies setmana	70,00 €
- Tarifa curssets 1 dia setmana	35,00 €
- Ingressos per la realització de curssets	<b>70.560,00 €</b>
	<b>201.794,67</b>
<b>2.- Tennis</b>	
<b>a) Per abonaments</b>	
- Nombre d'abonats	25
- Import abonament mensual, en euros	45,00 €
- Mesos	12
- Ingressos per abonaments	<b>13.500,00</b>
<b>b) Lloguer Pistes</b>	
- Nombre total hores disponibles	4.908,80
- Percentatge ocupació abonats	75,00%
- Hores ocupació abonats	3.681,60
- Percentatge ocupació NO abonats	25,00%
- Hores ocupació NO abonats	1.227,20
- Nombre usuaris per pista	2,00
- Tarifa lloguer pista individual/hora	8,00 €
- Ingressos per lloguer Pistes	<b>19.635,20</b>
<b>c) Per utilització llum artificial</b>	
- Nombre d'hores amb llum artificial	1.150
- Nombre de pistes	2
- Nombre usuaris per pista	2,00
- Tarifa lloguer pista individual/hora, amb llum artificial	1,00
- Ingressos per lloguer Pistes amb llum artificial	<b>4.600,00</b>
<b>d) Per la realització de curssets</b>	
- Cursos dilluns a dijous, 2 dies setmana	6



.- Cursos divendres, 1 dia setmana	3
.- Cursos dissabte, 1 dia setmana	4
.- Nombre d'alumnes per curset	5
.- Nombre de mesos	12
.- Tarifa curssets 2 dies setmana	50,00 €
.- Tarifa curssets 1 dia setmana	25,00 €
.- Ingressos per la realització de curssets	28.500,00 €

<b>66.235,20</b>
------------------

**TOTAL INGRESSOS****268.029,87**

Per la resta d'anys de la concessió es preveuen increments anuals del 3% (per augment de l'activitat o variació de les tarifes)

**8. Determinació de les despeses.**

Per analitzar les despeses necessàries pel correcte funcionament de les noves instal·lacions esportives, hem utilitzat la informació aportada pels tècnics esportius municipals i l'existent a les oficines municipals provinent d'instal·lacions assimilables.

**8.1. Despeses de personal.**

S'ha pres com a referència per fixar les retribucions el conveni col·lectiu de treball de les empreses i entitats privades que gestionen equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure per als anys 2008-2001. D'acord l'horari anual de les instal·lacions, l'ocupació prevista per curssets i lloguer de les pistes i les activitats que es desenvolupin, les despeses de personal serien les següents:

**8.1.1. Retribucions segons conveni:**

Nivell Classificació	Funcions	Retribució 2011	Cost Seg.Social	Cost Salarial 2011
Grup 1	Coordinador	18.734,56	6.182,40	24.916,96
Grup 2	Entrenadors	16.959,16	5.596,52	22.555,68
Grup 4	Recepcionistes	14.355,31	4.737,25	19.092,56

**8.1.2. Personal necessari:**

a) Personal de recepció	
Hores funcionament Servei	5.110
Jornada laboral anual	1.800
Personal de recepció necessari	2,84

**b) Monitors de pàdel**





Hores cursets pàdel	4.368,00
Jornada laboral anual	1800
Monitors de pàdel necessaris	2,43

c) Monitors de tennis	
Hores cursets tennis	988,00
Jornada laboral anual	1800
Monitors de tennis necessaris	0,55

## 8.1.3. Costos de personal:

Lloc de Treball	Nombre treballadors	Cost Treballadors
Direcció/Coordinació	0,5	12.458,48
Recepcionista	2,84	54.201,66
Monitors pàdel	2,43	54.735,12
Monitors tennis	0,55	12.380,56
		<u>133.775,83</u>

## 8.2. Resta despeses de funcionament.

La resta de despeses previsible pel funcionament d'aquestes instal·lacions serien les següents:

Subministraments	
.- Aigua	750,00
.- Electricitat	6.000,00
.- Gas	1.000,00
.- Telèfon	1.000,00
	<u>8.750,00</u>
Compres	
.- Material oficina	500,00
.- Petit material de reposició	1.000,00
	<u>1.500,00</u>
Conservació i neteja	
.- Manteniment edifici i pistes	20.000,00
.- Neteja instal·lacions	4.000,00
	<u>24.000,00</u>
Treballs professionals externs	
.- Assessorament .comp./lab/fiscal	4.000,00
.- Previsió riscos	500,00
.- Alarmes	750,00



.- Suport informàtic	1.000,00
	<u>6.250,00</u>
Assegurances	
.- Responsabilitat civil	1.500,00
.- Edificis	500,00
.- Accidents	500,00
	<u>2.500,00</u>
Publicitat i Promoció	1.000,00
Imprevistos	3.000,00

### 8.3. Despeses financeres.

Com hipòtesi, i als efectes de considerar les circumstàncies menys favorables, es considera que el concessionari demanarà un préstec equivalent al 80 % de les inversions per finançar-les. Posat en contacte amb diverses entitats financeres, se'n informa que en les actuals circumstàncies del mercat, es pràcticament impossible concertat préstecs a més de 10 anys i que el tipus actual de l'operació no seria inferior al 5,5 %. Amb aquests antecedents, els costos financers serien els següents:

Import de la inversió	434.192,68
Característiques del préstec	
.- Import del préstec (80%)	347.354,15
.- Termini d'amortització	10 anys
.- Comissió obertura	0,75%
.- Interès nominal	5,50%
.- Anualitats	Úniques
.- Tipus d'amortització	Constant

Anys	Quota	Interessos	Amortització	Amortitzat	Pendent
0,00					347.354,15
1,00	53.839,89	19.104,48	34.735,42	34.735,42	312.618,74
2,00	51.929,45	17.194,03	34.735,42	69.470,83	277.883,32
3,00	50.019,00	15.283,58	34.735,42	104.206,25	243.147,91
4,00	48.108,55	13.373,13	34.735,42	138.941,66	208.412,49
5,00	46.198,10	11.462,69	34.735,42	173.677,08	173.677,08
6,00	44.287,65	9.552,24	34.735,42	208.412,49	138.941,66
7,00	42.377,21	7.641,79	34.735,42	243.147,91	104.206,25
8,00	40.466,76	5.731,34	34.735,42	277.883,32	69.470,83
9,00	38.556,31	3.820,90	34.735,42	312.618,74	34.735,42
10,00	36.645,86	1.910,45	34.735,42	347.354,15	0,00
		<u>105.074,63</u>	<u>347.354,15</u>		



#### 8.4. Amortització de l'immobilitzat.

A partir de l'avantprojecte redactat pel Departament d'Obres, s'han determinat els valors de la construcció, amb una amortització a 25 anys igual a la concessió, i dels equipaments, que s'amortitzen a 10 anys. Com a criteri maximalista, s'ha considerat que el concessionari als deu anys del servei, reposa els equipaments i els torna a amortitzar durant 10 anys. ( Veure annex 3).

Pel primer any es preveuen les següents amortitzacions:

	Valor inversió	Amortització
.- Construcció	182.546,00	7301,84
.- Equipaments	251.646,68	25.164,67
	<u>434.192,68</u>	<u>32.466,51</u>

#### 8.5. Resum de les despeses.

D'acord amb els anteriors apartats, les despeses per l'exploració del nou equipament serien les següents:

Personal	133.775,83
Subministraments	8.750,00
Compres	1.500,00
Conservació i neteja	24.000,00
Treballs professionals externs	6.250,00
Assegurances	2.500,00
Publicitat i Promoció	1.000,00
Imprevistos	3.000,00
	<u>180.775,83</u>
Amortització de l'immobilitzat	<u>32.466,51</u>
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>213.242,34</b>

### 9. Anàlisi ingressos- despeses i determinació dels resultats.



En funció de tots els apartats anteriors, s'han avaluat els resultats durant el termini de la concessió ( Veure annex 4 i annex 5). Pel primer any de l'exploració, els resultats serien els següents:

	<u>Any 1</u>
<b>INGRESSOS</b>	
1.- Pàdel	
a) Per abonaments	54.000,00
b) Lloguer Pistes	71.101,33
c) Per utilització llum artificial	6.133,33
d) Per la realització de cursets	70.560,00
2.- Tennis	
a) Per abonaments	13.500,00
b) Lloguer Pistes	19.635,20
c) Per utilització llum artificial	4.600,00
d) Per la realització de cursets	28.500,00
Total ingressos	<u>268.029,87</u>
 <b>DESPESES</b>	
Personal	133.775,83
Subministraments	8.750,00
Compres	1.500,00
Conservació i neteja	24.000,00
Treballs professionals externs	6.250,00
Assegurances	2.500,00
Publicitat i Promoció	1.000,00
Imprevistos	3.000,00
	<u>180.775,83</u>
Amortització	32.466,51
Total despeses	<u>213.242,34</u>
<b>RESULTAT</b>	54.787,53
 <b>Any 1</b>	
Ingressos corrents	268.029,87
Despeses de funcionament	180.775,83
Resultat funcionament	87.254,03
% EBITDA	32,55%



EXCM. AJUNTAMENT DE LA MOLT NOBLE I LLEIAL  
CIUTAT D'AMPOSTA

Despeses financeres	19.104,48
Amortitzacions immobilitzat	32.466,51
Resultat activitat ordinària .1	35.683,05
Canon	8.800,00
Resultat activitat ordinària .2	26.883,05
Impost de societats	5.376,61
Resultat activitat ordinària .2	21.506,44
% Resultat 2/ingressos	8,02%
Retorn de capital	34.735,42
Casw flow de capital	19.237,53
Casw flow acumulat	19.237,53

Segons aquests xifres, el VAN i el TIR serien les següents:

VAN	300.976,15 €
TIR	10,21%

Amposta, 15 de maig de 2012.

L'Assessor Econòmic i de Personal.