

**ESTUDI DE VIABILITAT DEL
CENTRE AQUÀTIC I DE FITNESS**

**ÀMBIT ECONÒMIC I
FUNCIONAL**

Setembre de 2020

S P O R T
ASSISTANCE

www.sportassistance.cat

Índex

1. Introducció	4
1.1. Justificació	4
1.2. Objectius	5
1.3. Referències i normatives aplicades a l'estudi	5
1.3.1.- Documentació primària	5
1.3.2.- Documentació secundària	6
2. Anàlisi de l'àmbit d'influència. Zona Sud de Reus	7
2.1. El Municipi i el seu context demogràfic	7
2.2. Àmbit d'influència. Estudi	8
2.3. Previsió d'usos del Centre Aquàtic i de Fitness	15
2.3.1. Previsió usos abonats	15
2.3.1. Previsió usos en d'altres activitats	15
3. Definició de necessitat	16
3.1. Proposta de programa del Centre Aquàtic i de Fitness	16
3.2. Previsió de costos de construcció del Centre Aquàtic i de Fitness	18
4. Estudi econòmic per a la construcció i gestió del Centre Aquàtic i de fitness	18
4.1. Aspectes econòmics	20
4.2. Previsió ingressos	23
4.3.- Previsió de despeses	25
4.4.- Fluxos de caixa	30

4.5.- Aportació de l'Ajuntament de Reus a la inversió del Centre Aquàtic i de Fitness	31
5. Conclusions	32
6. Annexos	34

1.- Introducció

Aquest estudi de viabilitat del Centre Aquàtic i de Fitness a la Zona Sud de Reus i annexat al Pavelló Olímpic actual, ha estat elaborat per **Sport Assistance SL** per encàrrec de **Reus Esport i Lleure SA**.

L'encàrrec sorgeix per la necessitat de l'Ajuntament de Reus de redactar l'estudi de viabilitat requerits a l'article 247 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP). Per determinar una futura licitació de concessió d'obra i explotació d'un Centre Aquàtic i de Fitness. Aquesta nova construcció, permetrà ampliar l'oferta d'activitats adreçades a tothom des de la vessant esport, lleure i salut.

1.1.- Justificació

La ciutat de Reus té una llarga tradició en la pràctica esportiva, fet que en l'actualitat ja són més 3 els clubs que han assolit la fita dels cent anys: el Reus Deportiu, el CF Reus Deportiu i el Club Natació Reus Ploms.

Reus manté un important teixit associatiu i una gran varietat de pràctica esportiva amb una ampla oferta de modalitats esportives.

Reus afronta el primer impuls en la construcció d'equipaments esportius públics l'any 91 amb la construcció del primer pavelló amb l'objecte d'acollir la subseu olímpica de Hoquei sobre patins amb motiu dels Jocs Olímpics de Barcelona 92. També s'elabora el primer pla d'instal·lacions esportives que s'executarà en el període 1990 – 1992.

L'any 2007 es redacta el primer MIEM (Mapa de les Instal·lacions i Equipaments Esportius del Municipi). Aquest document permet tenir una visió global de la ciutat i analitzar les necessitats de noves instal·lacions, a partir de l'anàlisi de la demanda i tenint en compte la distribució geogràfica de les instal·lacions actuals.

Entre d'altres, el MIEM 2017 també preveu la possibilitat d'explorar la via de cooperació públic – privat per a la construcció, gestió i explotació d'alguns equipaments esportius o centres integrats dotats de piscines cobertes.

L'objecte d'aquests estudi, es centra en l'estudi i redacció de la viabilitat en r l'àmbit econòmic i funcional dins els criteris generals per a la Concessió d'obra i servei, per a la construcció i gestió del nou Centre Aquàtic i de Fitness.

L'any 2018, en el marc de la redacció del MIEM es va realitzar una enquesta per avaluar els hàbits esportius dels ciutadans de Reus. Aquests estudi, ens ha servit de base per analitzar la possible demanda en pràctica esportiva i contrastar les dades amb d'altres estudis de característiques similars.

1.2.- Objectius

Aquest estudi te per objecte avaluar la viabilitat del projecte en les vessant socials – esportives i econòmiques i la seva integració en la xarxa d'equipaments esportius de la ciutat.

El nou equipament esportiu esta pensat per construir-se al costat del Pavelló Olímpic amb la finalitat d'ordenar l'espai i donar-li un major ús esportiu. En definitiva, aquests nou equipament ha de cobrir les necessitats de la demanda prevista i oferir un seguit d'activitats que permeti una practica esportiva de qualitat, adaptada a les necessitats actuals i per a tots els grups d'edats. Ha d'e ser un equipament integrat de referencia en l'àmbit de la pràctica esportiva, la salut i el benestar.

1.3.- Metodologia: Referències i normatives aplicades a l'estudi

La redacció d'aquest estudi s'ha realitzat utilitzant diferents fonts d'informació

1.3.1.- Documentació i informació primària

S'han utilitzat diferents fonts d'informació que s'han tractat de forma específica:

- Anàlisi del Cens d'Equipaments Esportius de Catalunya.
- Anàlisi de l'enquesta dels hàbits esportius dels ciutadans de Reus realitzada l'any 2018
- Anàlisi de l'estructura funcional de la gestió dels equipaments esportius Municipals.

1.3.2.- Documentació i informació addicional

S'ha utilitzat la informació que ja està elaborada i que s'ha pogut disposar com a referència per a la redacció de l'estudi.

- Estadística bàsica territorial de Municipis. IDESCAT
- Els Equipaments Esportius a Catalunya. Actuacions de la Secretaria General de l'Esport. Documents del Pla Director d'Instal·lacions i Equipaments Esportius de Catalunya
- Estudis de localització de les instal·lacions de la xarxa bàsica del PIEC.
- Fitxes tècniques que recullen resumidament els requeriments tipològics i els aspectes normatius establerts pel Consell Català de l'Esport per a les instal·lacions esportives de la xarxa bàsica del PIEC
- Estimació Població 2019. Dades Post censals. IDESCAT
- Web de l'Ajuntament de Reus
- Dades del programa Axesor, per determinar l'àrea d'influència en els supòsits d'habitants que viuen a 15 minuts a peu o 15 minuts en cotxes del nou centre esportiu.
- Tancaments econòmics d'instal·lacions esportives similars a les que fa referència l'estudi. Concretament de La Piscina Municipal de Torelló i de la Piscina Municipal de Santa Coloma de Farnés

2.- Anàlisi de l'àrea d'influència. Zona Sud de Reus

2.1.- El Municipi i els seu context demogràfic

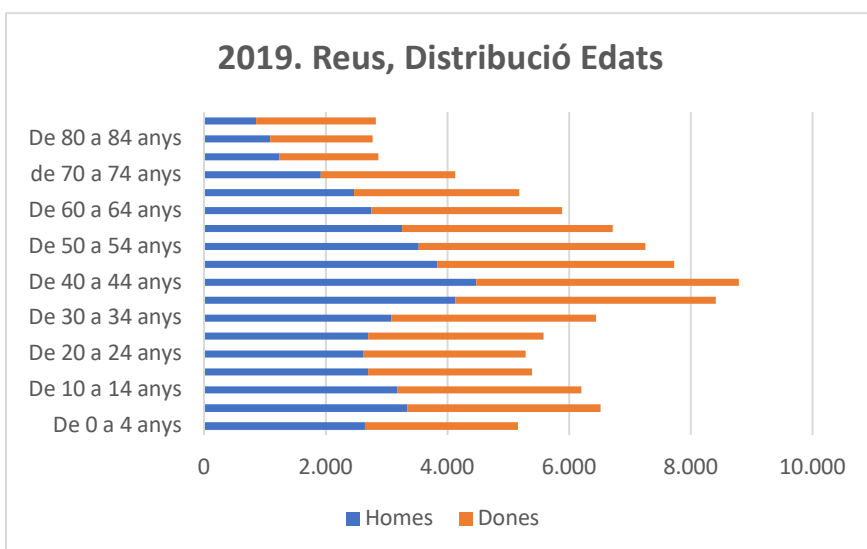
Reus ocupa una superfície de 52,82 Km2. Reus Capital del Baix Camp, forma part del Camp de Tarragona, una zona geogràfica conformada per tres comarques: **Baix Camp, el Tarragonès i l'Alt Camp, que agrupen una població de prop de 500.000 habitants.**

Aquesta concentració la converteix en la segona àrea metropolitana de Catalunya.

A 31 de desembre de 2019 Reus compta amb 104.373 habitants. La distribució d'edats de la població la podem veure en el quadre i gràfics següents:

Reus			
	2.019		
	Dones	Homes	
De 0 a 14 anys	8.634	9.105	17.739,00
De 14 a 64 anys	34.625	33.384	68.009,00
De 65 a 84 anys	8.683	7.025	15.708,00
+ de 85 anys	2.016	901	2.917,00
	53.958	50.415	104.373,00

Font: Elaboració pròpia



Font: Elaboració pròpia

L'estructura de la població de Reus amb relació al gènere presenta un equilibri entre homes i dones (51,7 % dones i un 48,3 homes).

L'estructura d'edats mostra que la població compresa entre els **14 i 64 anys és la majoritària**. Reus no presenta diferències gaire significatives respecte al Baix Camp, el Camp de Tarragona i el conjunt català.

Podem concloure que Reus té una població lleugerament més jove, 38,25 anys de mitjana, que la del Baix Camp, 38,49 anys, i que la del Camp de Tarragona, 38,78 anys.

La ciutat disposa d'una gran connectivitat i accessibilitat, el seu nus de comunicacions viàries amb la xarxa de carreteres nacionals i autopistes del Mediterrani es complementa amb la xarxa ferroviària de rodalies, l'accés al corredor Mediterrani i, a pocs quilòmetres, l'estació del Camp de Tarragona de la xarxa de trens d'alta velocitat.

L'aeroport de Reus manté una gran activitat de vols regulars i vols xàrters, l'any 2017 ha superat el seu record de passatgers amb més d'un milió, el que suposa una gran entrada de turisme Europeu. El Port de Tarragona, amb l'estació de creuers, també aporta gran dinamisme i una oferta complementària molt important del sector turístic i de serveis.

2.2.- Anàlisi d'influència. Estudi

Amb les premisses dels punts anteriors, l'estudi de viabilitat ha analitzat la Zona Sud de Reus. Hem treballat amb dues variables d'àmbit d'influència del nou equipament.

- ✓ Població a 15' minuts de distància a peu
- ✓ Població a 15' de distància amb cotxe

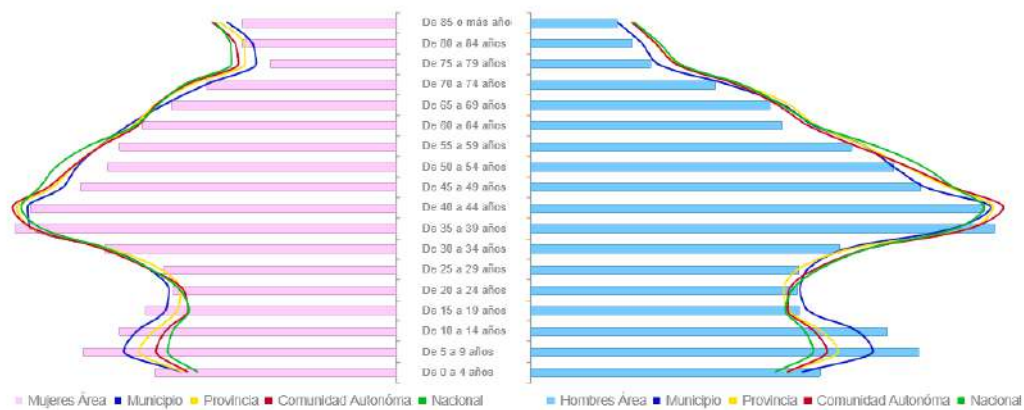
Població a 15 minuts de distància a peu

La població a 15' minuts de distància a peu es de 20.936 habitants, es a dir el 20,05% del total de la població de Reus. **L'edat mitjana es de 38,95 anys**. Respecte a la relació de gènere es de 48,91 % homes i 51,09 % dones. No representa un canvi important respecte a la situació del total de la població de Reus (48,3 homes – 51,7

dones). En els quadres següents es pot observar les dades esmentades i la distribució d'edats en funció de la població de l'estudi, el municipi i província.

	Àrea de Estudio	Municipio	Provincia
status@	16.624€	17.883€	20.441€
Población Vinculada (Habitantes)	25.396	125.507	1.269.552
Población Residente (Habitantes)	20.938	103.477	795.902
Población Flotante (Habitantes)	4.458	22.030	473.650
Tasa de Población Flotante	21,29%	21,29%	54,86%
Edad Media (Años)	39,85	41,00	41,95
Tasa de Paro	14,81%	12,97%	12,60%

Font: Elaboració pròpia



48,91 % Homes – 51,09 % Bones

Font: Elaboració pròpia

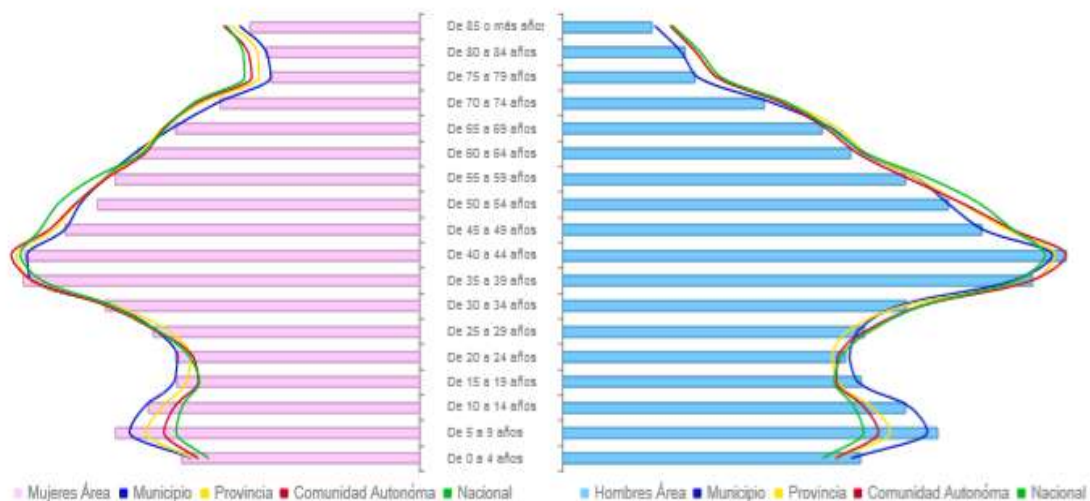
	Àrea de Estudi		Municipio	
	Masculino	Femenino	Masculino	Femenino
De 0 a 4 años	569	551	2.573	2.435
De 5 a 9 años	768	712	3.296	3.080
De 10 a 14 años	695	687	3.267	3.113
De 15 a 19 años	554	543	2.757	2.755
De 20 a 24 años	533	535	2.598	2.652
De 25 a 29 años	557	544	2.720	2.826
De 30 a 34 años	566	652	2.911	3.261
De 35 a 39 años	835	895	3.943	4.092
De 40 a 44 años	959	912	4.545	4.433
De 45 a 49 años	789	734	3.949	3.921
De 50 a 54 años	735	695	3.588	3.758
De 55 a 59 años	614	664	3.299	3.547
De 60 a 64 años	550	630	2.829	3.153
De 65 a 69 años	485	549	2.548	2.757
De 70 a 74 años	380	474	1.973	2.403
De 75 a 79 años	218	298	1.272	1.593
De 80 a 84 años	203	325	1.071	1.665
De 85 o más años	174	354	891	2.003
Total	10.184	10.754	50.030	53.447

Població a 15 minuts de distancia amb cotxe

La població a 15' minuts de distancia amb cotxe es de 93.654 habitants, es a dir el 89,7% del total de la població de Reus. **L'edat mitjana es de 40,38 anys.** Respecte a la relació de gènere es de 48,18 % homes i 51,82 % dones. No representa un canvi significatiu respecte a la situació del total de la població de Reus (48,3 homes – 51,7 dones). En els quadres següents es pot observar les dades esmentades i la distribució d'edats en funció de la població de l'estudi, el municipi i província.

	Àrea de Estudi	Municipio	Provincia
status®	17.573€	18.277€	20.441€
Población Vinculada (Habitantes)	114.890	161.831	1.269.552
Población Residente (Habitantes)	93.654	125.584	795.902
Población Flotante (Habitantes)	21.236	36.247	473.650
Tasa de Población Flotante	22,70%	27,91%	54,86%
Edad Media (Años)	41,00	40,49	41,95
Tasa de Paro	12,84%	12,75%	12,60%

Font: Elaboració pròpia

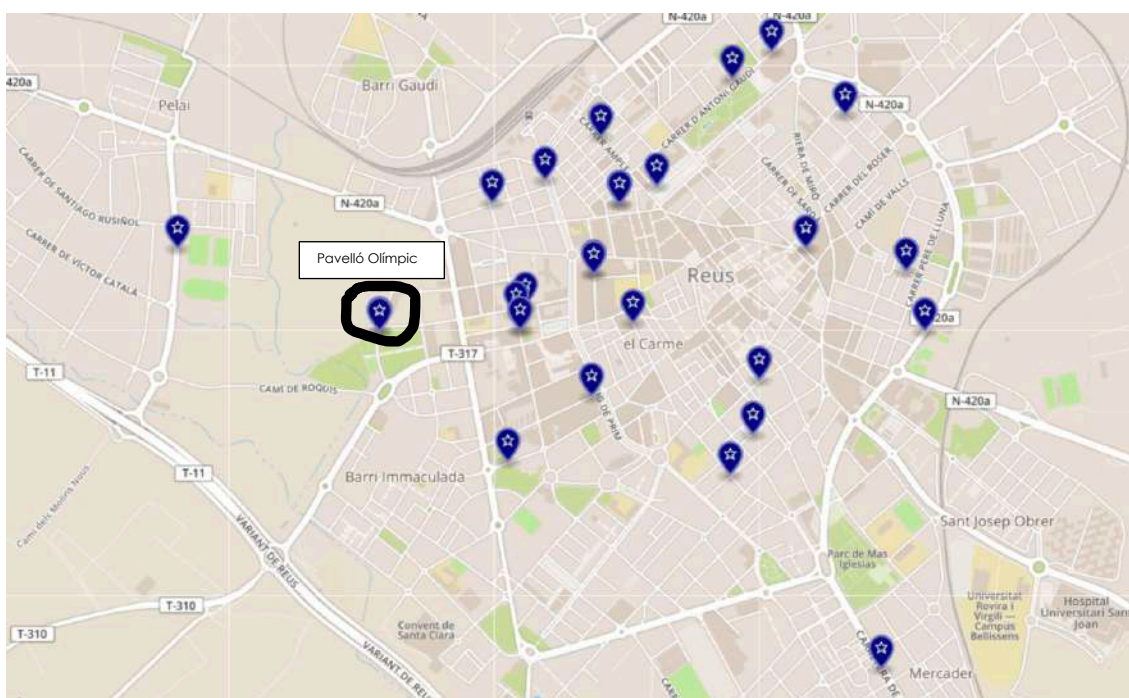


48,18 % Homes – 51,82 % Bones

Font: Elaboració pròpia

	Àrea de Estudió		Municipio	
	Masculino	Femenino	Masculino	Femenino
De 0 a 4 años	2.344	2.236	3.309	3.150
De 5 a 9 años	2.962	2.772	4.094	3.824
De 10 a 14 años	2.901	2.777	3.901	3.710
De 15 a 19 años	2.477	2.435	3.263	3.287
De 20 a 24 años	2.330	2.405	3.083	3.142
De 25 a 29 años	2.484	2.615	3.295	3.464
De 30 a 34 años	2.701	3.012	3.780	4.150
De 35 a 39 años	3.649	3.777	5.136	5.257
De 40 a 44 años	4.110	4.062	5.719	5.490
De 45 a 49 años	3.526	3.529	4.823	4.662
De 50 a 54 años	3.200	3.349	4.343	4.474
De 55 a 59 años	2.914	3.173	3.921	4.146
De 60 a 64 años	2.514	2.889	3.384	3.760
De 65 a 69 años	2.301	2.518	3.019	3.229
De 70 a 74 años	1.755	2.181	2.326	2.759
De 75 a 79 años	1.143	1.452	1.470	1.821
De 80 a 84 años	996	1.531	1.236	1.898
De 85 o más años	808	1.826	1.011	2.248
Total	45.115	48.539	61.113	64.471

En la població estudiada de 15' de distancia en cotxe, també s'ha treballat un mapa de situació dels equipaments esportius per tal de preveure la possible competència a nivell de pràctica esportiva. Cal esmentar que excepte el Club Natació Reus Ploms i Reus Deportiu, que tenen piscines climatitzades, cap dels equipaments relacionats en l'estudi de la competència disposa dels espais esportius similars al nou equipament esportiu previst en la proposta d'aquest estudi.



Equipaments esportius en l'àmbit d'influència de l'estudi	
Fitness Town	C/ Roger de Belfort, 28
Tomas GYM	C/Jacint Verdaguer, 13
Dinàmics	Ronda Subirà, 11
Red Ronin	C/ Antoni Gaudi, 72
GYM Kyoro	C/ Carrasco i Formiguera,3
Gimnàs Faro	C/ Balmes, 21
Pick Dame	Passeig Sunyer, 36
Mundideas 2001	Carretera de Salou, 69
Tae-Kwon-Do	C/ Sant Lluís, 64
Gimnàs Elit	C/ Roger de Belfort, 28
Club Natació Reus Ploms	Avinguda Maria Fortuny
Reus Deportiu	C/ Antoni Gaudi
Fitness Lazo	Avda President Companys,6
Reus Esports i Lleure	C/ Mallorca, 1
Gimnasio Chois Sport	C/ Tetuan, 9
Garcia Sobrino	C/ Roger de Belfort, 32
Escola Judo Shangai	C/ Alcover, 29
Estudi 1	C/ Sant Pau i Sant Blai, 1
Curves	C/ Mare Molas, 2
Biofusio	Plaça Llibertat, 4
Club Esportiu Judo Escola Reus	C/ Puríssima Sang, 8
Gimnasio Laissa	C/ Alcalde Joan Bertran, 40

Font: Elaboració pròpia

Una vegada analitzat els quadres anteriors de l'àmbit d'influència respecte a la població de 15' de distància a peu i de 15' de distància amb cotxe, podem fer una extrapolació de la possible demanda d'usuari del nou centre.

Per determinar la capacitat potencial de l'equipament, hem optat per agafar com a referència "l'indicador % de població abonada a un complex esportiu municipal sobre el total d'habitants" mesurat en els Cercles de Comparació Inter Municipal d'Esports de la Diputació de Barcelona"¹. En aquest context, s'entén com a complex esportiu aquella instal·lació que compta amb piscina coberta, sales d'activitats dirigides i sala de *fitness*.

Els resultats indiquen que un 9,1% de la població està abonada a complexos esportius municipals. Extrapolant aquesta dada a la població de l'estudi d'àmbit d'influència d'aquests estudi (15' de distància a peu i 15' de distància amb cotxe) , obtindríem el següent quadre de demanda potencial:

Estudi demanda potencial		
	Habitants	9,1%
15' de distància a peu	20.936,0	1.905,2
15' de distància amb cotxe	93.654,0	8.522,5
Població potencial		10.427,7

Font: Elaboració pròpia

Com es podrà observar en punt 4 d'aquests document, els càlculs de possibles abonats al Centre Aquàtic i de Fitness s'ha treballat en base a un potencial de d'abonats màxim de 3.510 abonats de mitjana anual i tal com s'indica en l'estudi econòmic d'ingressos i despeses, **l'any 5 amb 3.312 abonats de mitjana s'estableix l'equilibri econòmic de la concessió.**

¹ Els Cercles de Comparació Inter municipals d'Esports consisteixen en una anàlisi d'indicadors de gestió municipals on hi participen més de 50 municipis de la província de Barcelona.

2.3.- Previsió d'usos del Centre Aquàtic i de Fitness

2.3.1.- Previsió de numero d'abonats

Del quadre anterior, l'estudi econòmic del nou equipament esportiu preveu una incorporació progressiva d'abonats en els primers 10 anys, arribant a l'equilibri econòmic a l'any 5.

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	Any 9	Any 10
Número abonats (mitjana)	2.100	2.500	2.790	3.060	3.312	3.420	3.510	3.510	3.510	3.510

Als abonats potencials, caldria sumar-hi aproximadament un 3% provinents d'altres municipis. Es a dir, que la xifra d'abonats podria superar els 3.510 abonats previstos els 5 primers anys de posta en marxa del nou Centre Aquàtic i de Fitness.

L'estudi sobre l'ús i la gestió de les instal·lacions esportives amb piscina coberta a Catalunya realitzat pel Consell Català de l'Esport l'any 2013, obté una dada similar en quant a la població abonada sobre el total de població de Catalunya, establint-la en un 10%.

Tot i que les dades indicades de referència i les dimensions de la instal·lació permetrien una major cabuda d'abonats, en el plantejament de l'estudi de viabilitat, per principi de prudència, es planteja **un màxim de 3.510 persones abonades.**

2.3.2.- Previsió d'usos en d'altres activitats

El Centre Aquàtic i de Fitnes, per les seves característiques preveu acollir d'altres usuaris en la seva planificació d'activitats. En el quadre següent es fa referència la possibilitat d'usuaris en els programes dirigits, fora del càlcul de nombre de potencials abonats.

Programes d'Activitats Aquàtiques	770 alumnes
Activitats de salut i d'altres	220 alumnes
Campus infantil	600 alumnes
1.590 alumnes	

Font: Elaboració pròpia

En l'annex d'aquest document s'adjunta un quadre d'activitats de referència dels programes essentals.

3.- Definició de necessitats

3.1. Proposta de programa del Centre Aquàtic i de Fitness

A partir d'un primer anàlisi de les necessitats esportives del Municipi i seguint les necessitats dels Centres esportius Integrats, es fa una primera proposta de programa de necessitats.

En la imatge següent hem dibuixat l'espai on es pot construir el nou equipament i els espais complementaris segons un primer llistat de programa de necessitats.



En el llistat següent es preveu un programa de necessitats orientatiu, pensat per donar cobertura a una oferta d'activitats per a totes les edats, emmarcades en l'àmbit de la salut, l'oci i el benestar personal. També cal fer esment que l'estudi econòmic, explicat en el punt 5 d'aquests document, s'ha treballat a partir del llistat exposat.

Tanmateix, a partir del llistat, s'ha previst un cost de construcció del nou Centre Aquàtic i de Fitness, que serveix d'orientació per preveure el finançament del projecte i les possibles aportacions de l'Ajuntament en el projecte.

Centre Aquàtic i de Fitness
Ajuntament de Reus

Fitness i sales Polivalents		m2
Sala de fitness		300,00
Sales Polivalents		804,00
Total (1)		1.104,00

Vestidors i altres		m2
Vestidors abonats (1)		270,00
Vestidors abonats (2)		270,00
Altres (passos, banys, dutxes, vestíbul, ...)		127,00
Total (2)		667,00

Piscines i wellness		m2
Vasos piscines		580,00
Platges		406,00
Saunes i bany de vapor		46,00
Altres (dutxes, zona de descans, ...)		190,00
Total (3)		1.222,00

Zona Comercial		
Espais per zona comercial		319,00
Bar - Restaurant		91,00
Total (4)		410,00

Sales tècniques		m2
Sala tècnica		800,00
Altres (vestidors RRHH, ...)		188,00
Total (5)		988,00

Altres		m2
Vestíbul, administració, recepció,		161,00
Soterrani, instal·lacions, ...		400,00
Total (6)		561,00

Total general edifici		4.952,00
------------------------------	--	-----------------

Zona exterior. Urbanització		m2
Urbanització (espai disponible)		3.458,00
Aparcament superfície		2.200,00
Total urbanització		5.658,00

Total general		10.610,00
		m2

3.2.- Previsió de cost de construcció del Centre Aquàtic i de Fitness

Tal com em fet esment en el punt anterior, a partir del programa de necessitats, s'ha calculat el cost de la construcció del Centre Aquàtic i de Fitness. Les referències de preu m2 que s'han utilitzat per el càlcul del cost de construcció són els vigents del col·legi d'arquitectes i verificats per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Reus.

Centre Aquàtic i de Fitness Ajuntament de Reus

Fitness i sales Polivalents		m2	
Sala de fitness	300,00		360.000,00
Sales Polivalents	804,00		964.800,00
Total (1)	1.104,00		1.324.800,00
Vestidors i altres		m2	
Vestidors abonats (1)	270,00		378.000,00
Vestidors abonats (2)	270,00		378.000,00
Altres (passos, banys, dutxes, vestíbul, ...)	127,00		114.300,00
Total (2)	667,00		870.300,00
Piscines i wellness		m2	
Vasos piscines	580,00		928.000,00
Platges	406,00		487.200,00
Saunes i bany de vapor	46,00		52.900,00
Altres (dutxes, zona de descans, ...)	190,00		171.000,00
Total (3)	1.222,00		1.639.100,00
Zona Comercial			
Espais per zona comercial	319,00		366.850,00
Bar - Restaurant	91,00		104.650,00
Total (4)	410,00		471.500,00
Sales tècniques		m2	
Sala tècnica	800,00		384.000,00
Altres (vestidors RRHH, ...)	188,00		150.400,00
Total (5)	988,00		534.400,00
Altres		m2	
Vestíbul, administració, recepció,	161,00		185.150,00
Soterrani, instal·lacions, ...	400,00		192.000,00
Total (6)	561,00		377.150,00
Total general edifici	4.952,00		5.217.250,00
Zona exterior. Urbanització		m2	
Urbanització (espai disponible)	3.458,00		518.700,00
Aparcament superfície	2.200,00		660.000,00
Total urbanització	5.658,00		1.178.700,00
Total general	10.610,00		6.395.950,00
	m2		

En el quadre anterior s'ha d'incorporar els costos corresponent als honoraris i benefici industrial. En el quadre següent, queda explicat el cost total de construcció del Centre Aquàtic i de Fitnes. Imports que han servit de referència per l'estudi econòmic.

Edifici Piscina Coberta	m2	Cost /m2		(amb IVA)
Superfície construïda	4.952,00		5.217.250,00	6.312.872,50
Urbanització exterior	m2	Cost /m2		(amb IVA)
Total Urbanització exterior	7.858,00		1.178.700,00	1.426.227,00
Previsió Superfície urbanització	2.200,00		518.700,00	
Aparcament superfície	5.658,00		660.000,00	
Cost total obra (sense honoraris)			6.395.950,00	7.739.099,50
Benefici industrial i altres	19%		1.215.230,50	1.470.428,91
Cost total obra (amb honoraris)			7.611.180,50	9.209.528,41

Cal fer esment que en l'import total de construcció, caldria afegir els impostos Municipals de llicència d'obres. L'import d'aquesta partida estaria pendent dels metres quadrats totals de construcció, entre d'altres paràmetres.

4.- Estudi econòmic per a la construcció i gestió del Centre Aquàtic i de Fitness

L'estudi econòmic per a la construcció i gestió del Centre Aquàtic i de Fitness s'ha elaborat a partir dels punts desenvolupats en aquests estudi. S'ha d'entendre que són dades de referència i que serveixen per explicar la viabilitat del projecte.

4.1.- Aspectes econòmics

A partir de les característiques exposades en el punt 3 d'aquests document que fan referència al disseny funcional del nou Centre Aquàtic i de Fitnes, s'ha treballat un pressupost d'ingressos i despeses per determinar la viabilitat del projecte i establir els criteris per articular el Plec de Condicions Administratives i Tècniques de la futura gestió del centre.

En els càlculs econòmics s'ha treballat en una proposta de gestió a 40 anys per una inversió prevista de 7.611.180,50 € (IVA exclòs) i 450.000 € en material esportiu i altres elements necessaris per el desenvolupament del programa previst.² **El model de gestió estimat serà el de concessió d'obra i servei.**

Les aportacions econòmiques per afrontar la inversió s'han distribuït de la següent manera:

Inversió a realitzar (sense IVA)		
Ajuntament de Reus	1.400.000,00	17%
Fons propis empresa concessionària	1.400.000,00	17%
Empresa concessionària (préstec a 15 anys)	4.811.180,50	60%
Equipament (empresa concessionària). Renting	450.000,00	6%
Total inversió a realitzar	8.061.180,50	

Tal com es pot observar, per garantir la viabilitat econòmica del projecte s'ha establert una aportació municipal de 1.400.000 € (17%). Per part de les empreses

² L'import de la inversió s'ha determinat seguint els criteris del disseny funcional, explicat en el punt 3 d'aquests document.

licitadores, han de disposar d'uns fons propis amb la mateixa proporció que l'aportació municipal, es a dir 1.400.000 € per fer front a la inversió i un finançament bancari de 4.811.180,50 € amb una proposta de retorn d'un màxim de 15 anys. També es preveu una inversió en material esportiu i altres necessitats, destinats a dotar els espais esportius de tots els elements necessaris per desenvolupar l'oferta de serveis i activitats amb totes les garanties, per un import total de 450.000 €. Aquesta inversió s'ha previst via renting, a retornar en 7 anys i es repeteix de forma cíclica, fins arribar als 40 anys.

A mida de resum, per poder afrontar la inversió, el 34% serà d'aportació municipal i fons propis de l'empresa licitadora, el 60% de finançament bancari a retornar en un màxim de 15 anys i 6% d'inversió en equipament. Es important mantenir el paràmetre de finançament del 60 – 70% per la viabilitat del projecte.

En els punts següents s'explica el càlcul de cadascuna de les partides d'ingressos i despeses d'acord amb els criteris següents:

Proposta de preus d'abonament mensual

S'han establert 5 quotes d'abonament mensual que han servir de referència per treballar la proposta d'ingressos en aquest concepte. Aquesta quota d'abonament inclou tots els serveis esportius explicats en el programa i l'accés a les instal·lacions en l'horari previst d'obertura del Centre Aquàtic i de Fitness.

Proposta preu abonament /mensual	(IIVA inclòs)
Adult	45,00
Jove	31,50
Infantil	24,30
Gent Gran	25,20
Social (targeta rosa, altres)	22,50

Altres preus de referencia

S'han establert d'altres preus de referencia per les activitats aquàtiques, de salut o d'activitats d'estiu. Aquests preus són indicatius i estan referenciats en preus d'instal·lacions esportives de característiques similars de concessió pública.

Altres preus activitats		
AA Escolar	90,00	Curs escolar
AA Extraescolar	65,00	Trimestre
AA Adults	80,00	Trimestre
AA Salut	60,00	Trimestre
AA Nadons	110,00	Trimestre
Campus d'estiu	125,00	10 dies

Entrades putuals IVA exclòs	
Adults	8,00
Joves, infantil i Gent Gran	5,00

Proposat d'horaris d'obertura del Centre Aquàtic i de Fitness

Es proposa Proposem un total de 99 hores a la setmana d'obertura de centre. Les hores estan repartides tal com s'explica en el quadre adjunt. Aquest proposta d'horari s'ha fet servir per calcular les necessitats de personal, la distribució del programa d'activitats, entre d'altres referències.

Horari de la instal·lació			
Dilluns a divendres	7,00	23,00	80,00
Dissabte	8,00	20,00	12,00
Diumenge	8,00	15,00	7,00
Total hores/setmana			99,00

Recursos humans

S'ha establert les necessitats de personal en funció de l'horari d'obertura del Centre Aquàtic i de Fitness, del programa d'activitats esportives i complementaries i d'acord amb el conveni laboral vigent, 2018 - 2020 "RESOLUCIÓN TSF/1577/2018, de 12 de junio, por la que se dispone la inscripción y la publicación del Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos, afectos a la actividad deportiva y de ocio (código de convenio núm. 79001905012002)"

4.2. Previsió d'ingressos

La previsió d'ingressos de les diferents partides econòmiques s'han treballat en funció dels paràmetres que es detallen a continuació.

Abonats

Tal com s'explica en el punt 2 d'aquests document, s'ha fet un treball previ per determinar l'àrea d'influència del Centre Aquàtic i de Fitness, centrant el nostre estudi en la zona sud de Reus.

Les dades econòmiques d'ingressos per aquesta partida s'han calculat amb la mitjana d'abonats anual (segon quadre adjunt) dels primers anys i els preus de referència esmentats en aquest apartat.

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	Any 9	Any 10
Número abonats (mitjana)	2.100	2.500	2.790	3.060	3.312	3.420	3.510	3.510	3.510	3.510

El topall d'abonats màxim l'hem situat en els 3.510 abonats de mitjana anual i tal com s'indica en l'estudi econòmic d'ingressos i despeses, **l'any 5 amb 3.312 abonats de mitjana s'estableix l'equilibri econòmic de la concessió.**

Entrades puntuals

S'han previst una venda d'entrades puntuals setmanals de 50 el primer any i s'incrementa progressivament fins a les 100 entrades puntuals l'any 5.

Lloguer d'espais no esportiu

S'ha establert la previsió del lloguer de l'espai del Bar – cafeteria. També caldria valorar, si s'escau i en funció de les propostes dels licitadors, incorporar algun altre espai comercial, susceptible de lloguer. En l'estudi de viabilitat, no s'ha contemplat cap altres ingrés que no sigui el lloguer del Bar – cafeteria.

Organització Campus Infantil

Com activitats complementaries d'estiu, s'ha previst l'organització dels Campus infantils en torns de 10 dies (5 dies per setmana) per un total de 600 per torn i un preu per alumne de 125 €.

Inscripcions

Correspon a la previsió d'ingressos en concepte d'inscripció dels nous abonats al Centre Aquàtic i de Fitness. Es una quota que només es pagarà una vegada. En la previsió d'ingressos s'ha previst que només s'aboni el 50% de l'import de la quota, atès que de forma permanent es preveu fer promocions per incentivar les inscripcions al nou espai esportiu. L'import de la quota d'inscripció serà de 60 € (IVA inclòs).

Cursos d'activitats aquàtiques escolars, nadons, infantils, gent gran, adults i escoles d'iniciació esportiva

Son tots els ingressos referents a l'organització de cursos de diferents edats. La periodicitat serà trimestral (1 o 2 sessions a la setmana). La previsió de participats en els diferents programes d'activitats es de 770 alumnes per trimestre, que s'aniran incorporant de forma progressiva durant el primers 5 anys, fins a consolidar les inscripcions.

Altres activitats

Bàsicament correspon als programes de salut, destinats principalment a joves, adults i gent gran. La previsió es de 250 alumnes participants en els diferents programes de periodicitat trimestral. La incorporació d'alumnes anualment s'ha previst de forma progressiva: 60% primer any, 70% el segon any, 80% tercer any, el 90 % el quart any i el 100 % a partir del cinquè any.

Quadre d'ingressos dels 10 primers anys

A continuació s'adjunta el quadre d'ingressos previstos els 10 primers anys de gestió, d'acord amb els criteris exposats en els punts anteriors:

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
INGRESSOS SERVEIS	1.123.348	1.286.974	1.430.580	1.568.962	1.696.409	1.744.807	1.800.389	1.818.393	1.836.577	1.854.943
INGRESSOS PRESTACIÓ DE SERVEIS	1.123.348	1.286.974	1.430.580	1.568.962	1.696.409	1.744.807	1.800.389	1.818.393	1.836.577	1.854.943
Abonaments	838.223	1.007.863	1.136.023	1.258.420	1.375.676	1.434.740	1.487.221	1.502.093	1.517.114	1.532.285
Entrades puntuals	18.460	22.374	26.363	30.431	38.419	38.803	39.191	39.583	39.979	40.379
Lloguer d'espais (no esportius)	18.000	18.180	18.362	18.545	18.731	18.918	19.107	19.298	19.491	19.686
Organització de campus infantils	60.000	71.963	76.508	77.273	78.045	78.826	79.614	80.410	81.214	82.026
Inscripcions	57.025	11.777	6.538	11.202	6.034	6.094	6.155	6.217	6.279	6.341
Cursos de natació escolar	21.600	25.907	27.543	27.818	28.096	28.377	28.661	28.948	29.237	29.530
Cursos de natació infantil	46.800	56.131	59.676	60.273	60.875	61.484	62.099	62.720	63.347	63.981
Cursos de natació adults	23.040	27.634	29.379	29.673	29.969	30.269	30.572	30.877	31.186	31.498
Escola d'iniciació	13.200	13.332	13.465	13.600	13.736	0	0	0	0	0
Altres activitats	27.000	31.815	36.724	41.727	46.827	47.295	47.768	48.246	48.729	49.216
	1.123.348	1.286.974	1.430.580	1.568.962	1.696.409	1.744.807	1.800.389	1.818.393	1.836.577	1.854.943

4.3.- Previsió de despeses

Per validar les propostes de despeses, s'han referenciat amb equipaments de característiques similars ³, de manera que les despeses més significatives de compres, serveis externs, reparació i manteniment, subministraments i assegurances, s'ajustin a la realitat, comparant les partides econòmiques esmentades.

Compres

En concepte de compres s'han incorporat les necessitats de material d'oficina, esportiu (material fungible), equipament del personal, entre d'altres.

També s'ha incorporat les despeses corresponent a l'activació d'un rènting per la inversió en equipament esportiu, equipament informàtic i altres necessitats per un import total de 450.000 €. S'ha previst que cada 7 anys, es repeteix cíclicament fins el final de la concessió.

Reparació i conservació

Correspon a les partides de compra de material necessari per les operacions de manteniment curatiu o preventiu, així com, per els contractes establerts per normativa de manteniment de xarxa elèctrica, calderes i altres. També s'ha inclòs el material necessari per les tasques de neteja dels espais esportius, vestidors, platja de piscina, entre d'altres.

³ S'ha treballat amb tancaments econòmics de 2018 i 2019 del Complex Esportiu de Santa Coloma de Farnés per tal de validar les despeses més significatives, en especial les partides de consums, contractes de manteniment, entre d'altres.

Serveis professionals

Són les despeses que corresponen als serveis de gestoria (si l'empresa licitadora te externalitzats els servis de nomines i contractes), l'auditoria econòmica anual i el manteniment del sistema informàtic (llicències, manteniment, entre d'altres).

Assegurances

Correspon a les despeses per la contractació de les pòlisses d'assegurances de multirisc i responsabilitat civil. Es una previsió que pot variar en funció de l'evolució de la incorporació d'abonats i alumnes de cursos i de l'import i m2 de la inversió final en el nou Centre Aquàtic i de Fitness.

Subministraments

Són les despeses que corresponen als consums d'aigua, gas, electricitat, telèfon i productes químics (per l'aigua de les piscines). Aquestes partides poden variar en funció de:

- Tipus d'energia per escalfar l'aigua de les piscines, aigua calenta sanitària i climatitzar els espais esportius. En l'explotació s'ha previst disposar de caldera de gas.
- El volum final de m2 quadrats construïts i el volum de làmina d'aigua de les piscines.
- Si es disposa d'un suport d'energia alternativa (plaques solars, fotovoltaïques, caldera de biomassa, entre d'altres)
- Nivell d'automatització del control de temperatures, encesa de llums, entre d'altres.

Despeses de personal

A continuació detallem el personal previst per cada un dels perfils professionals, per donar cobertura a les necessitats de servei del nou Centre Aquàtic i de Fitness.

El càlcul del salaris s'han treballat d'acord amb el conveni laboral 2018- 2020 *“RESOLUCIÓN TSF/1577/2018, de 12 de junio, por la que se dispone la inscripción y la publicación del Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos, afectos a la actividad deportiva y de ocio (código de convenio núm. 79001905012002)”*.

El total d'hores previstes anualment **42.690 hores**, en el moment de la consolidació del Centre Aquàtic i de Fitness.

	hores anuals	salari anual	cost salarial	cost SS	cost total
Àrea de Direcció					
(1) Director instal.lació	1.774	36.000	36.000	12.240	48.240
(1) Director Tècnic	1.774	30.000	30.000	9.600	39.600
	3.548		66.000	21.840	87.840
Àrea d'Atenció al Client i Administració					
(4) Atenció al client	6.192	16.000	55.847	18.988	74.835
(1) Administratiu	1.774	22.000	22.000	7.040	29.040
	7.966		77.847	26.028	103.875
Àrea Tècnica					
(3) Tècnics sala de fitness	5.148	24.000	69.646	22.287	91.933
(2) Tècnics activitats dirigides	2.064	25.000	29.087	9.308	38.395
(1) Tècnics act. Especialitzades	1.430	30.000	20.020	6.406	26.426
(3) Socorristes	5.160	16.000	72.240	23.117	95.357
(2) Tècnics natació	1.900	16.000	26.600	8.512	35.112
(1) Tècnics natació especialistes	493	24.000	6.902	2.209	9.111
(1) Tècnics EE	789	15.500	11.046	3.535	14.581
	16.984		235.541	75.373	310.914
Àrea de Manteniment					
(1) Responsable de manteniment	1.774	26.000	26.000	9.516	35.516
(3) Operaris 1a	5.322	23.165	69.495	25.435	94.930
(4) Operaris neteja	7.096	15.500	62.000	19.840	81.840
	14.192		157.495	54.791	212.286
Total despesa de RRHH	42.690		536.882	178.032	714.915

Altres despeses de gestió

Correspon a la partida de devolucions de facturació d'abonats i serveis. S'ha calculat en un percentatge del 3% mensual.

També s'ha incorporat la despesa correspon al cànon que el concessionari ha d'abonar a l'Ajuntament anualment. Es una quantitat fixa de 6.000 €/ any els 5 primers anys i una quantitat fixe de 20.000 €/ any a partir de l'any 6 de gestió.

Despeses financeres

Les despeses financeres corresponen als interessos de devolució del préstec o hipoteca sobre la concessió que el concessionari ha de sol·licitar per afrontar la inversió.

S'ha calculat un volum de finançament de 4.811.181 € a retornar en 15 anys i un interès del 4%. Aquesta partida pot canviar en funció de:

- El volum final de finançament que afronti el concessionari
- La modalitat de finançament, préstec, hipoteca sobre la concessió
- El període d'amortització
- L'interès del préstec o hipoteca de la concessió.

	import	4.811.181	anualitats	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Préstec hipotecari 15 anys	període	15	capital	240.276	249.887	259.882	270.277	281.089	292.332	304.025	316.186	328.834	341.987	355.667	369.893	384.689	400.077	416.080
	interès	4,00%	interessos	192.447	182.836	172.841	162.445	151.634	140.391	128.698	116.537	103.889	90.736	77.056	62.830	48.034	32.646	16.643

Quadre resum d'interessos i retorn de capital.

Font: elaboració pròpia

Dotació amortitzacions

La dotació per amortització s'ha calculat en un període de 30 anys i per una inversió total de 6.211.180,50 €. S'ha descomptat de la inversió total, per calcular l'amortització, l'aportació d'1.400.000 € de l'Ajuntament de Reus.

Aquesta partida es pot modificar en funció de:

- Passar de 30 a 25 anys l'amortització de la inversió.
- L'import total de la inversió realitzada
- Per la dotació de possibles noves amortitzacions per noves inversions realitzades durant el període de concessió. Aquestes noves inversions hauran d'estar autoritzades per l'Ajuntament de Reus.

Quadre de despeses dels 10 primers anys

A continuació s'adjunta el quadre de despeses previstes els 10 primers anys de gestió, d'acord amb els criteris exposats en els punts anteriors:

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
COMPRES	78.098	79.079	79.574	80.496	80.929	81.030	81.132	81.234	81.338	81.442
COMPRES MATERIAL ESPORTIU	3.450	4.091	4.407	5.007	5.282	5.335	5.388	5.442	5.497	5.552
Renting	70.873	70.873	70.873	70.873	70.873	70.873	70.873	70.873	70.873	70.873
COMPRES ALTRES PROVISIONS	3.775	4.116	4.295	4.616	4.774	4.822	4.870	4.919	4.968	5.018
Material d'oficina	1.725	2.045	2.203	2.504	2.641	2.667	2.694	2.721	2.748	2.776
Uniformes	2.050	2.071	2.091	2.112	2.133	2.155	2.176	2.198	2.220	2.242
SERVEIS EXTERNS	324.298	344.314	350.282	356.528	362.267	366.231	370.180	373.881	377.620	381.396
REPARACIONS I CONSERVACIÓ	92.107	93.028	93.959	94.898	95.847	96.806	97.774	98.751	99.739	100.736
Manteniment	62.395	63.019	63.649	64.286	64.929	65.578	66.234	66.896	67.565	68.241
Neteja d'instal·lacions	29.712	30.009	30.309	30.612	30.918	31.228	31.540	31.855	32.174	32.496
SERVEIS DE PROFESSIONALS	28.033	29.838	31.443	32.999	34.446	34.791	35.139	35.490	35.845	36.203
Despeses generals	11.233	12.870	14.306	15.690	16.964	17.134	17.305	17.478	17.653	17.829
Gestoria	3.600	3.636	3.672	3.709	3.746	3.784	3.821	3.860	3.898	3.937
Auditoria	6.000	6.060	6.121	6.182	6.244	6.306	6.369	6.433	6.497	6.562
Manteniment informàtic	7.200	7.272	7.345	7.418	7.492	7.567	7.643	7.719	7.797	7.875
PRIMES D'ASSEGURANCES	13.728	15.077	16.116	17.111	18.069	18.590	19.063	19.253	19.446	19.640
RC	6.300	7.575	8.538	9.458	10.339	10.783	11.178	11.290	11.402	11.517
Multisc	7.428	7.502	7.577	7.653	7.730	7.807	7.885	7.964	8.043	8.124
SERVEIS BANCARIS	4.140	4.909	5.288	6.009	6.339	6.402	6.466	6.531	6.596	6.662
PUBLICITAT I PROPAGANDA	12.000	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124
SUBMINISTRAMENTS	174.290	189.342	191.235	193.148	195.079	197.030	199.000	200.990	203.000	205.030
Aigua	21.437	23.819	24.057	24.298	24.541	24.786	25.034	25.284	25.537	25.793
Gas	48.223	53.581	54.116	54.658	55.204	55.756	56.314	56.877	57.446	58.020
Electricitat	86.660	92.850	93.779	94.716	95.663	96.620	97.586	98.562	99.548	100.543
Telèfon	5.750	6.750	6.818	6.886	6.955	7.024	7.094	7.165	7.237	7.309
Productes químics	12.220	12.342	12.466	12.590	12.716	12.843	12.972	13.101	13.233	13.365
TRIBUTS	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281
DESPESES DE PERSONAL	590.519	738.149	745.531	752.986	760.516	768.121	775.802	783.560	791.396	799.310
SOUS I SALARIS	429.506	536.882	542.251	547.674	553.151	558.682	564.269	569.912	575.611	581.367
SEGURETAT SOCIAL	142.426	178.032	179.812	181.611	183.427	185.261	187.114	188.985	190.875	192.783
ALTRES DESPESES DE PERSONAL	18.588	23.235	23.467	23.702	23.939	24.178	24.420	24.664	24.911	25.160
ALTRES DESPESES DE GESTIÓ	31.147	36.236	40.081	43.753	47.270	63.042	64.617	65.063	65.513	65.969
PROV. CRED. COMERCIALS INCOBRABLES	25.147	30.236	34.081	37.753	41.270	43.042	44.617	45.063	45.513	45.969
Cànon	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
DESPESES FINANCERES	192.447	192.447	182.836	172.841	162.445	151.634	140.391	128.698	116.537	103.889
DOTACIONS A LES AMORTITZACIONS	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039
DOTACIÓ PER AMORTITZACIONS	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039
	1.426.549	1.600.295	1.608.404	1.616.734	1.623.590	1.640.251	1.642.345	1.642.692	1.642.692	1.642.327

Quadre resum d'ingressos i despeses dels 10 primers anys

A continuació s'adjunta el quadre d'ingressos i despeses dels 10 primers anys de gestió, d'acord amb els criteris exposats en els punts anteriors, a mode de resum:

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
NÚM. ABONATS (mitjana)	2.100	2.500	2.790	3.060	3.312	3.420	3.510	3.510	3.510	3.510
INGRESSOS										
INGRESSOS SERVEIS	1.123.348	1.286.974	1.430.580	1.568.962	1.696.409	1.744.807	1.800.389	1.818.393	1.836.577	1.854.943
TOTAL INGRESSOS	1.123.348	1.286.974	1.430.580	1.568.962	1.696.409	1.744.807	1.800.389	1.818.393	1.836.577	1.854.943
DESPESES										
COMPRES	78.098	79.079	79.574	80.496	80.929	81.030	81.132	81.234	81.338	81.442
SERVEIS EXTERNS	324.298	344.314	350.282	356.528	362.267	366.231	370.180	373.881	377.620	381.396
TRIBUTS	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281
DESPESES DE PERSONAL	590.519	738.149	745.531	752.986	760.516	768.121	775.802	783.560	791.396	799.310
ALTRES DESPESES DE GESTIÓ	31.147	36.236	40.081	43.753	47.270	63.042	64.617	65.063	65.513	65.969
DESPESES FINANCERES	192.447	192.447	182.836	172.841	162.445	151.634	140.391	128.698	116.537	103.889
DOTACIÓ PER AMORTITZACIONS	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039
TOTAL DESPESES	1.426.549	1.600.295	1.608.404	1.616.734	1.623.590	1.640.251	1.642.345	1.642.692	1.642.692	1.642.327
RESULTAT D'EXPLOITACIÓ	-303.202	-313.321	-177.824	-47.772	72.819	104.556	158.044	175.701	193.885	212.616

4.4.- Fluxos de caixa.

En funció del l'exploració a 40 anys d'ingressos i despeses explicades en els punts anterior, hem treballat un quadre de fluxos de caixa per estudiar les necessitats econòmiques en el dia a dia de la gestió. S'observarà que els fluxos de de caixa són negatius fins l'any 6 de gestió.

Els resultats nets són superiora al 15% a partir de l'any y 11. Es un indicador molt positiu per la viabilitat del projecte.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingressos ordinaris	1.123.348	1.286.974	1.430.580	1.568.962	1.696.409	1.744.807	1.800.389	1.818.393	1.836.577	1.854.943
Despeses	1.027.063	1.200.808	1.218.529	1.236.854	1.254.105	1.281.577	1.294.915	1.306.955	1.319.116	1.331.398
Resultat funcionament	96.285	86.166	212.052	332.108	442.304	463.230	505.474	511.438	517.461	523.544
EBITDA	8,57%	6,70%	14,82%	21,17%	26,07%	26,55%	28,08%	28,13%	28,18%	28,22%
Financers	192.447	192.447	182.836	172.841	162.445	151.634	140.391	128.698	116.537	103.889
Amortitzacions	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039	207.039
BAT (1)	-303.202	-313.321	-177.824	-47.772	72.819	104.556	158.044	175.701	193.885	212.616
BAT (2)	-303.202	-313.321	-177.824	-47.772	72.819	104.556	158.044	175.701	193.885	212.616
Impost de societats	0	0	-198.587	-11.943	18.205	26.139	39.511	43.925	48.471	53.154
Resultat (DI)	-303.202	-313.321	20.763	-35.829	54.614	78.417	118.533	131.776	145.414	159.462
Resultat (DI) / ingressos	-27%	-24%	1%	-2%	3%	4%	7%	7%	8%	9%
Retorn de capital	0	240.276	249.887	259.882	270.277	281.089	292.332	304.025	316.186	328.834
Cash flow anual	-96.162	-346.557	-22.085	-88.672	-8.624	4.368	33.240	34.790	36.267	37.667
Cash flow acumulat	-96.162	-442.720	-464.804	-553.476	-562.100	-557.732	-524.492	-489.702	-453.435	-415.768

4.5.- Aportació de l'Ajuntament a la inversió del Centre Aquàtic i de Fitness

Per la viabilitat del projecte es necessari que l'Ajuntament de Reus aporti una partida econòmica per ajudar a fer viable el projecte de construcció i gestió. L'estudi de viabilitat preveu que aquesta aportació sigui d'un màxim de 1,400.000 €. Aquest import, representa el 17% del total de la inversió a realitzar.

Aquesta aportació econòmica ha d'anar destinada a la construcció de l'equipament i s'ha d'establir el mecanisme de control respecte a la forma que el concessionari ha de poder disposar. Una forma adient, seria que de cada certificació d'obra, l'Ajuntament fes una disposició proporcional fins esgotar l'import designat.

5.- Conclusions

- ✓ La zona escollida per el Centre Aquàtic i de Fitness es l'emplaçament òptim. Es a dir, reuneix una sèrie de factors que fan que es pugui garantir la viabilitat econòmica:
 - Es construeix en terreny municipal qualificat d'equipament. Garanteix l'agilitat en la tramitació de permisos.
 - Dona coherència a la distribució d'equipaments esportius a la ciutat equilibrant la xara i l'oferta de pràctica esportiva a la ciutat de Reus.
 - Permet establir sinergies en el moment de la gestió, tant en l'àmbit de Recursos Humans, com amb l'energètic i manteniment de l'edifici.
 - L'àmbit d'influència estudiat permet assolir un nombre d'usuaris suficient per aconseguir l'equilibri econòmic de la gestió del Centre Aquàtic i de Fitness
 - El nou centre, per les característiques del programa proposat permet oferir una oferta d'activitats moderna, adaptada a les necessitats de moment i cobrir nous àmbits d'actuació, en especial la salut i el benestar.
 - Es important valorar la importància de l'aportació Municipal amb el percentatge que indica l'estudi. Fa possible la viabilitat del projecte i ajuda a l'interès de les possibles empreses que vulguin participar en la licitació.
 - L'estructura d'organització de Reus Esport i Lleure i del mateix Ajuntament de Reus, ha de preveure la dedicació dels recursos humans necessaris per fer el seguiment de les obres (en primer moment) i del a gestió (posteriorment). No cal oblidar que es una

operació de risc, per l'import total de la inversió i que els serveis que oferirà el Centre Aquàtic i de Fitness, són serveis Municipals i això comporta una responsabilitat en la imatge del servei.

6. Annexos

Ramon Pallejà i Casanovas

Director i Redactor de L'estudi

Sport Assistance 2000 SL

Setembre de 2020



39846831K