



Instalaciones deportivas IMDECO

- IDM Parque Azahara -

ESTUDIO DE MERCADO Y VIABILIDAD



Enero de 2022

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

A. FASE DE DIAGNÓSTICO**1. Análisis general del proyecto deportivo (pág. 4).**

- 1.1. Información general (pág. 5).
- 1.2. Análisis DAFO (pág. 6).
- 1.3. Propuestas y conclusiones iniciales (pág. 6).
- 1.4. Descripción gráfica de la instalación (pág. 7).

2. Análisis arquitectónico (pág. 8).

- 2.1. Descripción general (pág. 9).
- 2.2. Espacios deportivos (pág. 13).
- 2.3. Planteamiento (pág. 15).
- 2.4. Descripción de sistemas constructivos (pág. 17).
- 2.5. Descripción y análisis de la instalación (pág. 19).
- 2.6. Descripción de deficiencias de la instalación (pág. 18).
- 2.7. Documentación disponible de la instalación (pág. 29).
- 2.8. Condiciones básicas de accesibilidad (pág. 30).
- 2.9. Resumen de deficiencias (pág. 32).
- 2.10. Conclusiones (pág. 32).
- 2.11. Inversión material: recuperación funcional (pág. 33).
- 2.12. Inversión material: mejoras (pág. 33).
- 2.13. Conclusiones (pág. 34).
- 2.14. Advertencias (pág. 34).
- 2.15. Anexos (pág. 35).

3. Estudio de mercado y competencia (pág. 38).

- 3.0. Descripción general del estudio (pág. 39).
- 3.1. Estudio de la demanda nacional (pág. 40).
- 3.2. Estudio de la demanda local (pág. 51).
- 3.3. Análisis socio-demográfico (pág. 58).
- 3.4. Estudio del área de influencia (pág. 66).
- 3.5. Análisis de la competencia (pág. 69).

4. Hipótesis del público objetivo local (pág. 75).**B. FASE DE DIAGNÓSTICO****5. Plan económico – financiero (pág. 78).**

- 5.0. Introducción (pág. 79).
- 5.1. Análisis de tarifas (pág. 80).
- 5.2. Estimación de ingresos (pág. 86).
- 5.3. Estimación de la inversión y financiación (pág. 94).
- 5.4. Cálculo de los gastos de explotación (pág. 98).
- 5.5. Viabilidad del modelo (pág. 102).
- 5.6. Resumen del estudio (pág. 109).

6. Resumen de los escenarios (pág. 111).**FIRMANTE**

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



A. FASE DE DIAGNÓSTICO

- IDM Parque Azahara -



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



1. ANÁLISIS GENERAL DEL PROYECTO DEPORTIVO



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Información general

Situada en el barrio Parque Azahara, perteneciente al distrito Poniente Norte. Está situado en zona sur del distrito. Limita al norte con los barrios de Palmeras y Electromecánicas, barrio este último con el que también limita al este; al sur limita con la vía férrea Córdoba-Sevilla; y al oeste, con terrenos no urbanizados. Estos barrios son clave a la hora de analizar la competencia y la atracción de clientes potenciales de la instalación objeto de estudio. La IDM Parque Azahara se ubica en la calle del Deporte s/n y tiene una superficie de 7.000 m².

ESPACIOS DEPORTIVOS	HORARIO
<ul style="list-style-type: none"> 6 Pistas de pádel. 1 Campo de fútbol indoor 40x20. 	Cerrado actualmente
TIPO DE CLIENTE	OCCUPACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hombre 30-60 años. Renta media. Pádel. ✓ Mujer 35-50 años. Renta media-alta. Pádel. ✓ Niños de 9- 3 años en clases. ✓ Jóvenes 15-25 años alquiler fútbol indoor. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pistas de Pádel Mañanas: 0%. - Pistas de Pádel Tardes: 0%. - Campo de fútbol indoor Mañanas: 0%. - Campo fútbol indoor Tardes: 0%.

TIPO DE GESTIÓN	EMPRESA - CLUB
Concesión de gestión	Egisse
CLUBES CON CONVENIO DE USO	AÑO DE CONTRATO
<ul style="list-style-type: none"> Actualmente ninguno 	2010 (15 años) 2018 cierre por concurso de acreedores
USUARIOS	ÚLTIMAS ACTUALIZACIONES
<ul style="list-style-type: none"> Actualmente ninguno 	Reparación pistas de pádel 2015.

CARACTERÍSTICAS

Actualmente, la IDM Parque Azahara se caracteriza por varios factores:

- Dispone de caldera eléctrica para ACS.
- Las pistas han sufrido deterioro por movimientos del terreno.
- Acceso de usuarios a la instalación libre, mediante supervisión personal.
- La construcción de vestuarios y bar está dañada por movimientos del terreno.
- La instalación se encuentra en estado de abandono desde hace 3 años.
- Necesaria una reforma integral de la instalación.
- Posee una sala polivalente de dimensión reducida en la que se desarrollaban actividades colectivas.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. Análisis DAFO

DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Instalación cerrada desde hace tres años por problemas de gestión. • La totalidad de pistas de pádel son descubiertas. • No existe plan de mantenimiento. • Pavimentos con necesidad de renovación. • Necesidad de inversión integral. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de Pádel cubierto en Open Arena, con pistas de reciente construcción a 1km. • Instalación sin inversiones en los últimos 10 años. • Área de influencia periférica alejada del núcleo principal.
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Zona de aparcamiento abundante. • Ubicación de la instalación en barrio dormitorio. • Oferta de tenis única en toda la zona de influencia de la instalación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Posibilidad de techado de las pistas exteriores para aumentar ocupación. • Introducir zonas complementarias y terciarias modulares para mayor atracción de clientes potenciales. • Completar la oferta de raqueta con elementos de arboling y cross training para dar mayor cobertura a un amplio segmento de clientes potenciales.

3. Propuestas y conclusiones iniciales

3.1. PROPUESTAS

- Construcción de cuatro pistas de pádel cubiertas.
- Construcción de cuatro pistas de pádel descubiertas.
- Reforma integral edificación.
- Construcción de espacios complementarios como cafeterías.
- Construcción zona exterior de cross training.
- Incorporación de equipamiento de arboling.

3.2. DEMANDA POBLACIÓN POTENCIAL

- Pádel cubierto.
- Actividades fitness.
- Incorporación de actividades deportivas para los niños.

3.3. CONCLUSIÓN

Tras el análisis de la IDM Parque Azahara obtenemos las siguientes conclusiones:

- Es una instalación con una ubicación en barrio periférico de carácter residencial y con una zona de influencia restringida, aunque los potenciales clientes provienen de cualquier parte de la ciudad.
- Tiene competencia cerca, Open Arena, enfocado a pádel cubierto, fútbol 7, pistas de tenis, fitness, etc.
- La incorporación de nuevos espacios muy especializados, fortalecería el acercamiento de la instalación a nuevos clientes potenciales, diferenciándola del resto de la ciudad.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

4. Descripción gráfica de la instalación



Hash: 7eeb6f57c14baed19b6a067a35055ba96d43688cbd3cef1c144211e552337529efe4496616638fe2714a2288a4a92fb726d2eceb09855b7d484aac66948a750 | PÁG. 7 DE 114

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>





2. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

I.M.D. PARQUE AZAHARA



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Descripción general

- A lo largo de este estudio vamos a llevar a cabo una evaluación de las condiciones constructivas, funcionales, de seguridad y accesibilidad de 12 instalaciones deportivas de Córdoba, determinadas por IMDECO.
- Para su desarrollo seguiremos una metodología cuantitativa, utilizando una serie de Check List o Listas de Control, que nos permitirá categorizar diferentes criterios para un análisis más detallado de los distintos elementos de la instalación. Por otro lado se realizarán preguntas a los encargados de las instalaciones para conocer los principales problemas y necesidades que tienen referentes al equipamiento e instalaciones deportivas en las que desarrollan su actividad.
- Un correcto funcionamiento de una instalación, conlleva unos estándares de seguridad y accesibilidad, que permiten obtener la mayor rentabilidad de la misma.
- El contexto socio-deportivo actual da lugar a que la gestión de instalaciones deportivas sea altamente compleja pues se requiere el manejo de una gran cantidad de conocimientos de muy diversa naturaleza.
- Uno de ellos es la necesidad de cumplir con el marco normativo que requiere de que todo edificio o instalación pública cumpla con unos criterios básicos de accesibilidad (Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.; y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación).
- Así mismo, se tiene que dar respuesta a las necesidades y demandas actuales, ante el constante aumento del número de actividades de ocio y recreación.
- Por último, y no menos importante, se debe tener en cuenta la seguridad y el mantenimiento de las instalaciones deportivas para evitar y prevenir accidentes en ellas, así como en el uso de los materiales y equipamientos deportivos.

ARQ FACTORY 
@copyright

 **LIDERA**
LIDERA

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Descripción general

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO			
Tipo de Vía:	AVDA	Vía:	DE LA PAZ
Nº:	S/N	Complemento	C.P. 14010
Población:	CORDOBA	Provincia:	CORDOBA
Ref. Catastral:	0743203UG4904S0001BB		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :	La parcela catastral coincide con la realidad física		
nº Registro	NO LOCALIZADO		
El edificio objeto del presente informe es	<input checked="" type="checkbox"/>	Un único edificio	
	<input type="checkbox"/>	Una parte de un edificio (funcionalmente independiente del resto)	
	<input type="checkbox"/>	Una parte de la parcela (funcionalmente independiente del resto)	
	<input type="checkbox"/>	Otro Caso	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas	<input checked="" type="checkbox"/>	No	
		Si, indicar cuales?	

B. DATOS DE PROPIEDAD			
Régimen jurídico de la propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Varios propietarios	Tfno. Fijo:	957 75 33 33
Titular	I.M.D.E.C.O.	E-Mail:	gestiondirecta@imdcordoba.es
Domicilio	C/ José Ramón García Fernández	S/N	Córdoba
Complemento	Estadio Municipal "El Arcángel" Ala Este 5ª planta	C.P.:	14010

C. DATOS DE ENTIDAD GESTORA			
Tipo de gestión:	<input checked="" type="checkbox"/> DIRECTA <input type="checkbox"/> INDIRECTA <input type="checkbox"/> COMPARTIDA		
Empresa:	NINGUNA	Tfno. instalación:	
Persona contacto:	---	Tfno. Contacto	
Antigüedad		E-Mail:	
CLUB			

(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro de una misma parcela catastral, etc.

C. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME			
Técnicos:	JUAN JOSÉ PÉREZ-BORBUJO ÁLVAREZ	NIF/CIF:	30.526.540-C
	GLORIA GARCÍA DE LA BANDA GARCÍA		30.810.647-P
Titulación:	ARQUITECTOS		
Colegio Oficial de Arquitectos:	CORDOBA	Nº. Colegiado:	204 COAGO 283 COAGO
Dirección:	CL. JOAQUIN SAMA NAHARRO 6, LOCAL.	e-Mail:	administracion@arqfactory.com
C.P.:	14006	Población:	CORDOBA
Tfno. Fijo:	957 498 795	Tfno. Móvil:	667006355

D. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA		
Doc. administrativa complementaria del edificio:	Licencia de Obras.	NO LOCALIZADO
	Licencia de Ocupación	NO LOCALIZADO
	Licencia de Actividad	NO LOCALIZADO
	Proyecto original	NO LOCALIZADO
	Proyectos de reforma	SI
Nombre del documento Nº. 1:	PROYECTO DE REPARACIÓN DE SISTEMA DE SANEAMIENTO Y PISTAS DE PADEL DE LA INSTALACIÓN DEPORTIVA "PARQUE AZAHARA" DE CÓRDOBA.	
Técnico responsable:	Mª DOLORES ALCAIDE TEJEDOR (ARQUITECTO)	
Observaciones:	PROYECTO NO EJECUTADO	
Fecha:	MARZO 2014	Alcance: REPARACION

E. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañan al presente documento un plano de situación del edificio y fotografías en color que identifiquen el mismo.

ARQ FACTORY
@copyright

LIDERA
LIDERA

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

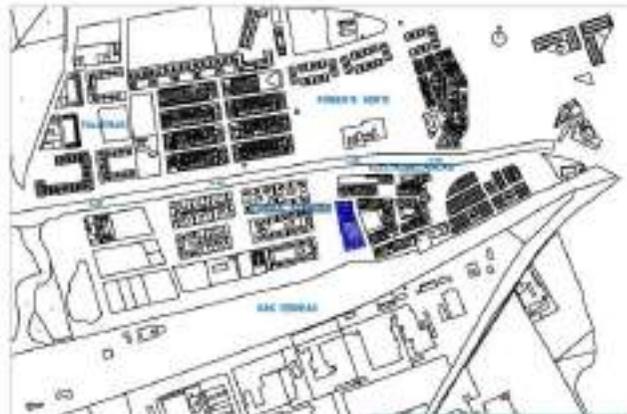
f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Descripción general

SITUACIÓN



DATOS REGISTRALES

- No se dispone de datos registrales

DATOS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DE LA PAZ COMPLEJO DEP AZAHARA
14005 CORDOBA [CORDOBA]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.469 m²
Año construcción: 2009

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	0001	279
DEPORTIVO	0002	2.190

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0743203UG4904S0001B8

PARCELA

Superficie gráfica: 7.007 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1:1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC".

Domingo, 5 de Septiembre de 2021

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es

1. Descripción general

FOTOGRAFÍA AEREA



DESCRIPCIÓN

- Instalación deportiva exterior con 6 de padel de cristal y 1 campo de fútbol 7 de césped artificial.
- Oficina
- Sala
- Vestuarios separados por sexos
- Vestuario monitores
- Almacén
- Bar-cocina
- La superficie construida reflejada en la ficha catastral coincide con la real.

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO			
Tipo de Vía:	AVDA	Vía:	DE LA PAZ
Nº.	S/N	Complemento	C.P. 14010
Población:	CORDOBA	Provincia:	CORDOBA
Ref. Catastral:	0743203UG4904S0001BB		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :	La parcela catastral coincide con la realidad física		
nº Registro	NO LOCALIZADO		
El edificio objeto del presente informe es	X	Un único edificio	
		Una parte de un edificio (funcionalmente independiente del resto)	
		Una parte de la parcela (funcionalmente independiente del resto)	
		Otro Caso	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas	X	No	
		Si, indicar cuales:	

ARQ FACTORY 
@copyright

LIDERA
LIDERA

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. Espacios deportivos

G. DATOS GENERALES DE LA INSTALACIÓN

Superficie parcela (m²):	7007,00	Superficie construida (m²):	278	Altura sobre rasante (m):	4
Uso característico/ principal del edificio:	X	Deportivo público Deportivo primero Administrativo Sanitario Otro		Docente Comercial Industrial Sanitario Administrativo	
Nº. total de plantas sobre rasante:	1	Nº. total de plantas bajo rasante:	0		
Nº. de plantas sobre rasante con usos secundarios:º	---	Uso(s) secundario(s):	---		
Año de construcción:	2009	Referencia:		FICHA CATASTRAL	
Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio		Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:	X		
		Edificación entre medianeras/adossada/edificación en manzana cerrada:			
		Sin ascensor	X	Sin escalera	X
		Con 1 ascensor		Con 1 escalera	
		Con 2 o más ascensores		Con 2 o más escaleras	



H. ESPACIOS DEPORTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

Distrito	PONIENTE NORTE		Superficie construida (m²):	278	
Barrio	PARQUE AZAHARA				
Gestión		Directa Indirecta Compartida	IMDECO		
Fecha de inauguración	2009				
Espacios Deportivos exteriores	Pistas de futbol 5	Número:	0	Superficie(m²):	
	Pistas de futbol 7	Número:	1	Superficie(m²):	22x44
	Pistas de tenis	Número:	0	Superficie(m²):	
Espacios Deportivos interiores	Pistas de padel	Número:	6	Superficie(m²):	10x20
	Pistas polideportivas	Número	0	Superficie(m²):	
	Salas polivalentes	Número	0	Superficie(m²):	
Vestuarios:	Salas musculación	Número	0	Superficie(m²):	
	Masculinos	Número	1	Superficie(m²):	38
	Femeninos	Número	1	Superficie(m²):	40
	Minusválidos	Número	0	Superficie(m²):	---
	Entrenadores/árbitros	Número	1	Superficie(m²):	14
Aparcamientos:	---	Número	0	Superficie(m²):	---
Almacenes:		Número	1	Superficie(m²):	7
Salas de instalaciones		Número	0		
Bar	X	Cocina	Funcionamiento	SI	
	X	Office		X NO	
	X	Sala			
	X	Terraza			



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. Espacios deportivos

I. INSTALACIONES EXISTENTES

Girada visita al edificio, se comprueba la existencia y estado de las siguientes instalaciones:

Instalación de Electricidad	SI	Cuadro de contadores centralizado	—
		Cuadros secundarios	—
		Funcionamiento correcto en gral	N
		ACS por termo eléctrico	SI
Instalación de Alarma	N	Cámaras	N
		Detectores de presencia	O
		Conexión a central	N
		Contrato de Mantenimiento de la instalación de alarmas	O
Cámaras de seguridad (videovigilancia)	N	Conexión a policía	—
Instalación de Ascensor	N	Correcto funcionamiento	—
		Inspección periódica/Contrato de Mantenimiento de ascensores	—
Instalaciones de Protección contra incendios	N	Extintores revisados	N
		Bies revisadas	O
		Luminarias de emergencia en funcionamiento	N
		Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	O
Instalación de Climatización	N	Aire acondicionado (split-cassettes frío) en principales salas	SI
		Aire acondicionado (split-cassettes frío-calor) en principales salas	O
Instalación de Gas	N	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	—
		Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	—
Depósitos Combustible	N	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	—
		Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	—
Aseos y Vestuarios	SI	Correcto estado de conservación	N
		Control de temperatura del agua en duchas	O
Salas de musculación y clases colectivas	SI	Correcto estado de conservación	N
		Equipamiento actualizado	O
Otra documentación:		Factura de electricidad (instalación dada de baja)	N
		Factura de agua (instalación dada de baja)	O

ARQ FACTORY 
@copyright

 **LIDERA**
LIDERA

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3. Planeamiento

3.1 PGOU VIGENTE

DATOS URBANÍSTICOS			
Planeamiento en vigor:	P.G.O.U	Clasificación:	SUELO URBANO
Ordenanza:	UNIFAMILIAR AISLADA MANZANA CERRADA Y ZONAS VERDES	Uso:	EQUIP. DEPORTIVO
Elementos protegidos:	NO	Nivel de protección:	NINGUNO

- La parcela deportiva se encuentra rodeada de zonas verdes. Las ordenanzas de aplicación más cercanas son las de **unifamiliar aislada** tipo 2 y **manzana cerrada** tipo 2.
- El Ayuntamiento podrá determinar mediante un **informe urbanístico previo** cuál será la ordenanza de referencia, determinando los parámetros de aplicación sin rebasar el nivel de un Estudio de Detalle.
- Como referencia, a efectos de ocupación, en el caso más conservador se podría ocupar hasta el 60% del terreno
- En relación a la edificabilidad, podemos considerar la posibilidad de alcanzar 1m²/m²s de superficie construida, lo que supondría la posibilidad de edificar hasta 7.007m².



ARQ FACTORY
 @copyright

LIDERA
 arquitectura

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3. Planeamiento

3.2. PLANEAMIENTO FUTURO

DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor: T.R P.G.O.U.	Clasificación: SUELO URBANO
Sectores en desarrollo:	Estado: SIN DESARROLLAR

- Se trata de una zona consolidada, que conforma el límite urbano por el oeste.
- La ciudad de Córdoba enfoca parte de su crecimiento actual hacia esta zona, no estando previstas actuaciones públicas reguladas que pudieran incluir nuevos equipamientos deportivos.
- La demanda en la zona, de un nivel socioeconómico bajo, no es alta, pero tampoco existen equipamientos privados en las inmediaciones que puedan competir con las instalaciones municipales.

ARQ FACTORY 
@copyright

 **LIDERA**
Agencia de Urbanismo

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

4. Descripción de sistemas constructivos

I. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO

CIMENTACIÓN		
Sistemas de contención	Muro de piedra	Muro pantalla
	Muro de fábrica bloque	Muro hormigón armado
	Muro de fábrica ladrillo	Se desconoce/Otro
Cimentación superficial	Losa	X Zapatas o zanjás hormigón
	X Solera	Se desconoce/Otro
Cimentación profunda	Pilotas	Se desconoce/Otro
Observaciones:		
ESTRUCTURA VERTICAL		
Muros de carga	De piedra	De fábrica de ladrillo
	De hormigón armado	X De bloque cerámico (termoarcilla)
	De bloque hormigón	
Pilares	De ladrillo	De hormigón armado
	De acero	Se desconoce/Otro
ESTRUCTURA HORIZONTAL PLANTA TIPO		
Estructura principal (Vigas)	De madera	X De hormigón armado
	Metálicas	
Forjado (Elementos secundarios: viguetas)	De madera	X De hormigón armado (autorresistentes)
	Metálica	
Forjado (Entrevigado)	Bovedilla cerámica	Losa hormigón
	X Bovedilla hormigón	Tablero
	Forjado reticular	Se desconoce/Otro
ESTRUCTURA HORIZONTAL SUELO		
En contacto con el terreno	Igual que planta tipo	X Solera
	Forjado Sanitario	Se desconoce/Otro
ESTRUCTURA DE CUBIERTA		
Forjado horizontal y	Capa formación pte.	
	Tabiquillos + tablero	
	Hormigón armado	
Forjado inclinado	Otro	
	X Vigas hormigón armado + tablero.	X Tablero cerámico
Cerchas, pórticos	Vigas metálicas + tablero	Tablero madera
	Vigas madera + tablero	Chapa Sandwich
		Se desconoce/Otro
Observaciones:		

CERRAMIENTOS VERTICALES FACHADAS		
Acabado visto	Mampostería	Fábrica bloque hormigón
	Sillería	Panel pref. hormigón
	Fábrica ladrillo	Panel metálico/Sándwich
	X Fábrica bloq. cerámico	Otro
Acabado Revestido	X Enfoscado y pintado	Chapado piedra
	Revoco	Chapado metálico
	Mortero monocapa	Otros
	Aplacado cerámico	
Cámara de aire	Si	Se desconoce/Otro
	X No	
Aislamiento térmico	Si	Se desconoce/Otro
	X No	
Observaciones:		
CARPINTERÍA Y VIDRIO EN HUECOS		
Carpintería predominante	Madera	PVC
	Acero	Otros
	X Aluminio	
Vidrio predominante	X Simple	Con capa bajo emisiva
	Doble acristalamiento	Con capa control solar
CUBIERTAS		
Azotea/Cubierta plana	Transitable	De hormigón armado
	X No transitable	
Cubierta inclinada	Teja árabe	Fibrocemento
	Teja plana u otra	Asfáltica
	Teja cemento	Chapa acero
Lámina impermeabilizante	Chapa cobre/zinc	Pizarra
	Si	X Se desconoce/Otro
Aislamiento térmico	No	X Se desconoce/Otro
	Si	
Observaciones:	No	



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

4. Descripción de sistemas constructivos

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
Saneamiento/Evacuación de aguas	No dispone de Sistema de Evacuación	Bajantes vistos
	X Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público Dispone de Sist. Evacuación propio (fosa séptica, etc.)	X Bajantes empotrados Colectores vistos Colectores enterrados Cuenta con suministro actual
Abastecimiento de agua	No dispone de Sistema de Abastecimiento de agua	Contador único para toda la instalación
	X Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	X Contador único para toda la instalación Contadores individuales por edificio/ zona
Instalación eléctrica	X Dispone de Caja General de Protección	Contador único para toda la instalación
	Dispone de Interruptor Diferencial	Contadores individuales por edificio/ zona
	X Dispone de Interruptor Automático	Cuenta con suministro actual
	X Otros: Ausencia de cableado	
Calefacción central	Caldera	Gasoleo
	Bomba de calor	Gas Natural
	Otro	Electricidad
		Otro
Agua Caliente Sanitaria ACS Central	Zonas con sist individual Calefacción:	
	Caldera	Gasoleo
	X Termo	Gas Natural
	Captadores solares para producción ACS	X Electricidad Otro
Gas canalizado	X Zonas con sist individual producción ACS: Vestuarios y aseos	
	Propano Gas Natural	Contador único para toda la instalación Contadores individuales por edificio/ zona
Refrigeración	Con torre de enfriamiento	
	Sin torre de enfriamiento	
Ventilación y renovación de aire	Ningún sistema de ventilación	Ventilación mecánica en Salas
	X Ventanas en baños	X Ventilación natural en Salas
	Shunts en baños	Ventilación híbrida en Salas
Protección Contra Incendios	Ningún sistema de ventilación	
	Sistema de detección de incendios	Hidrantes exteriores
	Sistema de alarma	Columna seca
Protección Contra el Rayo	Extintores móviles	Boca de incendios equipada
	Pararrayos de puntas	Pararrayos Faraday
Instalaciones de Comunicaciones ICT	Dispositivo de protecc. contra sobretensiones transitorias	Red de tierra
	Antena para recepción de TDT	Acceso de telecomunicaciones por cable
	Antena para recepción de TV satélite	Acceso de fibra óptica
Observaciones:	Otras instalaciones de ICT	Accesos inalámbricos

I. I DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LA URBANIZACIÓN EXTERIOR		
CIMENTACIÓN		
Sistemas de contención	Muro de fábrica bloque Muro de fábrica ladrillo	Muro hormigón armado Se desconoce/Otro
Cimentación superficial	X Zapata corrida bajo muro	X Solera
Observaciones:		
VALLAS		
Muros de carga	De piedra	De fábrica de ladrillo
	X De hormigón armado De bloque hormigón	De bloque cerámico
Pestres	De ladrillo	De hormigón armado
	X De acero	Se desconoce/Otro
PAVIMENTOS		
Urbanización principal	X Hormigón impreso	X Hormigón fracsado
	Baldosa cerámica	X Terreno natural
	Baldosa de piedra	Bolos/chinos
	Tablas de Madera	Otros
Zonas intersticiales	X Terreno natural	Árido de machaqueo
	Césped	Bolos/chinos
	Vegetación	X Otros
Observaciones:		



FIRMANTE
 FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF
 ****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA
 23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV
f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.cordoba.es>

Hash: 7eeb6f57c14baed19b6a067a35055ba96d43688cbd3cef1c144211e552337529efe4496616638fe2714a2288a4a92fb726d2eceb09856b7d484aac36948a750 | P.ÁG. 18 DE 114



5. Descripción y análisis de la instalación

1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN
Fecha/s de visita: 04 DE OCTUBRE DE 2.021.
Nº. de edificaciones inspeccionadas: 1
Nº. de pistas inspeccionadas: 7
Impedimentos a la hora de realizar la visita NINGUNO
Medios empleados durante la inspección(7): VISUAL
Pruebas o catas realizadas
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita: NINGUNA
Observaciones:
2. HISTÓRICO DE REFORMAS PREVIAS
Fecha de la última reforma: PROYECTO DE REFORMA 2014
Técnico: Mª DOLORES ALCAIDE TEJEDOR Y ALEJANDRO SERRANO DE PANDO
Estado: NO realizado
Grado de ejecución y efectividad de las obras realizadas: No se ha intervenido en edificio, pistas Padel ni Fútbol.
Observaciones: Necesaria intervención. Instalaciones abandonadas en muy MAL estado

3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO
3.1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA
Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por si mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación y estructura como desfavorable y apartando de cada una de ellas la siguiente información:
1. Localización de la deficiencia EDIFICACIÓN Y PISTAS EXTERIORES
2. Breve descripción de la misma ASIENTOS DIFERENCIALES DEL TERRENO
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN
Valoración del estado de conservación (Cimentación)
Favorable <input type="checkbox"/> Desfavorable <input checked="" type="checkbox"/>
3.2 ESTRUCTURA
Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por si mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:
1. Localización de la deficiencia EDIFICACIÓN
2. Breve descripción de la misma GRIETAS OBLICUAS EN HUECOS Y ESQUINAS DE MURO DE CARGA ESTRUCTURAL DE TERMOARCILLA
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías iidentificativas SE ADJUNTAN
Valoración del estado de conservación (Estructura)
Favorable <input type="checkbox"/> Desfavorable <input checked="" type="checkbox"/>



ARQ FACTORY ■ ■ ■

@copyright

FIRMANTE
 FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF
 ****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA
 23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV
f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.cordoba.es>

5. Descripción y análisis de la instalación

3.3 FACHADAS Y PARTICIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia LA FACHADA FORMA PARTE DEL SISTEMA ESTRUCTURAL Y PRESENTA LAS MISMAS PATOLOGÍAS
2. Breve descripción de la misma GRIETAS, DESPRENDIMIENTOS, ROTURAS SIGUIENDO LAS JUNTAS DEL BLOQUE DE TERMOARCILLA, SUCIEDAD
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías)
 Favorable Desfavorable

3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia NO SE HA PODIDO COMPROBAR LA CUBIERTA POR FALTA DE ACCESO
2. Breve descripción de la misma EL EMPUJE DE LOS FRENTES DE FORJADO DE CUBIERTA SE MARCA EN FACHADA
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas)
 Favorable Desfavorable



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Hash: 7eeb6f57c14baed19b6a067a35055ba96d43688cbd3cef1c144211e552337529efa4496616638fe2714a2288a4a92fb726d2eceb09855b7d484aac36948a750 | PÁG. 20 DE 114



5. Descripción y análisis de la instalación

3.5 INSTALACIONES DE AGUA, SANEAMIENTO Y ELECTRICIDAD

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por si mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia NO SE PUEDE VALORAR, AL NO HABER CONTRATADO SUMINISTRO ELÉCTRICO NI DE AGUA
 2. Breve descripción de la misma TERMO ELÉCTRICO EXISTENTE NO ES EL MEJOR SISTEMA PARA ACS. INST. ELECTRICIDAD Y AGUA INCOMPLETA
 3. Pruebas o ensayos realizados
 4. Observaciones
 5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN
- Valoración del estado de conservación (Instalaciones)
- | | | |
|-----------|----------|--------------|
| Favorable | X | Desfavorable |
|-----------|----------|--------------|

3.6 INSTALACIONES DE CALEFACCION Y COMBUSTIBLES NO HAY

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por si mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
 2. Breve descripción de la misma
 3. Pruebas o ensayos realizados
 4. Observaciones
 5. Fotografías identificativas
- Valoración del estado de conservación (Calefacción y combustible)
- | | | |
|-----------|----------|--------------|
| Favorable | X | Desfavorable |
|-----------|----------|--------------|

3.7 CARPINTERÍA METÁLICA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por si mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la carpintería como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia CARP. ALUMINIO AFECTADA POR MOVIMIENTOS DE ESTRUCTURA
 2. Breve descripción de la misma
 3. Pruebas o ensayos realizados
 4. Observaciones
 5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN
- Valoración del estado de conservación (Carpintería metálica)
- | | | |
|-----------|----------|--------------|
| Favorable | X | Desfavorable |
|-----------|----------|--------------|

3.8 CARPINTERÍA DE MADERA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por si mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la carpintería como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia CARP. MADERA NO ESTÁ EN MUY MAL ESTADO. TAPETAS DETERIORADAS EN PARTE INFERIOR
 2. Breve descripción de la misma
 3. Pruebas o ensayos realizados
 4. Observaciones
 5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN
- Valoración del estado de conservación (Carpintería de madera)
- | | | |
|----------|-----------|--------------|
| X | Favorable | Desfavorable |
|----------|-----------|--------------|



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5. Descripción y análisis de la instalación

3.9 REVESTIMIENTOS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de los revestimientos como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Revestimientos)
 Favorable Desfavorable

3.10 VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

- FAVORABLE
- x DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5. Descripción y análisis de la instalación

4 VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS PISTAS EXTERIORES

4.1 CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación y estructura como desfavorable y apartando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia. EDIFICIO Y PISTAS DE PADEL
 2. Breve descripción de la misma. GRIETAS EN HORMIGÓN ESTAMPADO, DESPRENDIMIENTOS DE REVESTIMIENTOS PISTAS Y FALTA DE NIVELACIÓN
 3. Pruebas o ensayos realizados
 4. Observaciones
 5. Fotografías identificativas. SE ADJUNTAN
- Valoración del estado de conservación (Cimentación)
 Favorable Desfavorable



4.2 VALLAS Y CERRAMIENTOS

Indicar las deficiencias que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia. MUROS DE CERRAMIENTO Y CERRAJERÍA DE ACERO (CERRAMIENTOS DE PISTAS, BARANDILLAS, POSTES...)
2. Breve descripción de la misma. DETERIORO DE PINTURA SOBRE HORMIGÓN Y DESPRENDIMIENTO DE CAPA EXTERIOR DE HORMIGÓN
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN

Valoración del estado de conservación (valladas y cerramientos)
 Favorable Desfavorable



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5. Descripción y análisis de la instalación

4.3 REVESTIMIENTOS Y TERMINACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la revestimientos y terminaciones como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia PISTAS DE PADEL (6)
2. Breve descripción de la misma LEVANTAMIENTO Y ARRUGAS DEL CESPED ARTIFICIAL POR HUNDIMIENTO DEL FIRME
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Revestimientos y terminaciones)

Favorable Desfavorable

4.4 CERRAMIENTOS DE PISTAS Y EQUIPAMIENTOS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia PISTAS DEPORTIVAS DE PADEL Y FUTBOL
2. Breve descripción de la misma FALTA DE MANTENIMIENTO, ÓXIDO, ROTURA. EQUIPAMIENTO Y REDES EN MAL ESTADO
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN

Valoración del estado de conservación (Cerramientos de pistas y equipamientos)

Favorable Desfavorable



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5. Descripción y análisis de la instalación

4.5 INSTALACIONES ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

Indicar las detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia NO EXISTE INSTALACIÓN ELÉCTRICA
 2. Breve descripción de la misma CABLES DESAPARECIDOS
 3. Pruebas o ensayos realizados
 4. Observaciones
 5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN
- Valoración del estado de conservación (instalaciones electricidad e iluminación)
- Favorable Desfavorable



4.6 INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia INEXISTENCIA DE ELEMENTOS. OBSTRUCCIÓN DE SISTEMAS DE EVACUACIÓN DE AGUA EN EXTERIOR
2. Breve descripción de la misma IMBORNALES ROTOS Y ATASCADOS. AUSENCIA DE LLAVES Y OTROS ELEMENTOS EN ARQUETAS Y ARMARIOS.
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN

Valoración del estado de conservación (Fontanería y saneamiento)

Favorable Desfavorable



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5. Descripción y análisis de la instalación

4.7 URBANIZACIÓN Y JARDINERÍA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia. TODA LA PARCELA
2. Breve descripción de la misma. ASIENTOS, GRIETAS, ROTURAS, HUMEDADES, FALTA DE PLANTACIONES, ZONAS BALDÍAS...
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas SE ADJUNTAN

Valoración del estado de conservación (Instalaciones)
 Favorable Desfavorable



4.8 VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL LAS PISTAS EXTERIORES

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación de las pistas exteriores como:

FAVORABLE DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación de la instalación es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos de las instalaciones exteriores a los que ha tenido acceso.

Observaciones: LA INSTALACIÓN DEPORTIVA EXTERIOR SE ENCUENTRA EN MUY MAL ESTADO, SIENDO FACTIBLE PERO COSTOSA LA INTERVENCIÓN EN LA MISMA PARA DEVOLVERLE LA FUNCIONALIDAD.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

6. Descripción de deficiencias de la instalación

1. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN			
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	X	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	X	
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas de problemas en cimentación	X	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación		
	Asiento de soleras derivado de problemas en cimentación	X	
	Deformación y/o rotura de solados derivado/derivadas de problemas en cimentación	X	
	Abombamiento de muros de contención		
	Otras deficiencias en Cimentación		
	DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA		
	Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	X
Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical		X	
Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical		X	
Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical			
Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical			
Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical			
Fisuras en pilares de la estructura vertical		X	
Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical			
Otras deficiencias en la Estructura Vertical			

Estructura Horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados		
	Fisuras y/o grietas en vigas		
	Deformaciones anormales del forjado		
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	X	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal		
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal		
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal		
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado		
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal		
	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal		
Estructura de Cubierta	Deformación de faldones de la estructura de cubierta		
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta		
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta		
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta		
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta		
	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta		
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta	X	
	Estructura de Escaleras	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
		Abombamiento de muros de escalera	
Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras			
Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera			
Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras			
Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras			

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

I.D.M. PARQUE AZAHARA



DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES

Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	X
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	X
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	X
	Humedades de capitalidad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	X
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento	X
Acabados de Fachada	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento	
	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores	X
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento	X
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de fachadas	
Carpintería Exterior y acristalamiento	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada	
Elementos Adosados a Fachada	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	X
	Presencia de microorganismos en carpintería exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	X
Otros Elementos de Fachada	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	X
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los elementos adosados a fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tenderos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	X
Otras deficiencias	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de defensas como: barandillas, antepechos, petos, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	X
Otras deficiencias	Otras deficiencias en cerramientos verticales	

DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS

Azoteas y cubiertas planas	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes o juntas de dilatación en azoteas		
	Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas		
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas		
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas		
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas		
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas		
	Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico)	X	
	Cubiertas inclinadas	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
		Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
		Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta			
Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta			
Otros Elementos de Cubierta	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta		
	Anidamiento de aves en cubierta		
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta		
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico)		
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.		
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta		
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta		
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico)		
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.		

DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES DEL EDIFICIO

Instalación de Abastecimiento Agua	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de distribución de agua (ya resuelto)	
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	
Instalación de Saneamiento	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
	Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento	X
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento	
Instalación de Electricidad	Mecanismos rotos	
	Mal funcionamiento de luminarias	
	Riesgo de desprendimiento de focos	
	Otras deficiencias en la instalación de Electricidad (instalación no operativa-sin contrato)	X

ARQ FACTORY
@copyright



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

7. Documentación disponible de la instalación

DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO

DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		
Instalación Eléctrica	Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio	N O
	O.C.A.	N O
Instalaciones de Calefacción ACS	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción	N O
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción	N O
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	--
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	N O
Instalación de Ascensor	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas	N A
	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	N A
Instalaciones de Protección contra incendios	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios	--
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	N O
Instalación de Gas	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	N A
	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	N A
Depósitos Combustible	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	--
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	N O
Instalación Telecomunicaciones ICT	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar	N A
Instalación Alarma	Contrato de Mantenimiento / Conexión a central de Alarmas	
Otra documentación:	Factura de electricidad Factura de agua	N O O

ARQ FACTORY 
@copyright

 **LIDERA**
LIDERA

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

8. Condiciones básicas de accesibilidad

CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con vía pública No Sí
 - Con zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ No Sí

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de dependencias afectadas):

ACCESIBILIDAD ENTRE LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

- 1.2. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna zona de uso público No Sí

• Dispone de Ascensor accesible entre ellas
 • Dispone de Rampa accesible entre ellas
 • Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
 Especificar dimensiones de la cabina:

No dispone de rampa ni ascensor:
 En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
 No Sí

II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

PLAZAS DE APARCAMIENTOS ACCESIBLES

NO HAY

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con espacios accesibles para usuarios de silla de ruedas legalmente exigibles, indicar:

- 2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada plaza accesible exigible.
- No Sí

OBSERVACIONES:

PISCINAS

NO HAY

En edificios con espacios accesibles para usuarios en silla de ruedas, legalmente exigibles, indicar:

- 2.2. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil
- No Sí

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas

conforme al SI 3, indicar

- 2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos
- No Sí

- 2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los instalados
- No Sí

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

- 2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en las zonas de ocupación nula.
- No Sí

OBSERVACIONES:

DOTACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

- 3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"
- Los ASCENSORES ACCESIBLES No Sí
 - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente No Sí

En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

- 3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional No Sí

En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar

- 3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional No Sí

OBSERVACIONES:

LOS RECORRIDOS CUMPLEN, EN GENERAL, CON LA NORMATIVA DE APLICACIÓN EN CUANTO A DIMENSIONES Y PENDIENTES.

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

APARCAMIENTOS NO HAY
 5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS
 No -Si
OBSERVACIONES:

PLAZAS RESERVADAS NO HAY
 Si la instalación tiene espacios con asientos fijos para el público indicar:
 5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS
 No -Si
 5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA
 No -Si
 Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:
 5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS
 No -Si
OBSERVACIONES:

PISCINAS NO HAY
 En piscinas abiertas al público, indicar:
 5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil
 No -Si
OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
 En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles asumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones asumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/0 luso de uso público en todo caso, indicar:
 5.10. Dispone de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos
 x No -Si
 5.11. Dispone de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados
 x No -Si
OBSERVACIONES: EXISTEN ESPACIOS HABILITADOS, PERO ACTUALMENTE NO EXISTEN SANITARIOS NI CUENTA CON LOS ACCESORIOS OBLIGADOS

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO
 5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia
 x No -Si
OBSERVACIONES:

DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):

6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.
 •Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio No -Si
 •Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos -No -Si
 •Los ASCENSORES ACCESIBLES -No -Si
 •Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES -No -Si
 •Las PLAZAS RESERVADAS -No -Si

En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes):

6.2. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.
 •Todas las ENTRADAS ACCESIBLES X No -Si
 •Los ASCENSORES ACCESIBLES -No -Si
 •Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES X No -Si
 •Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES -No -Si
 •Las PLAZAS RESERVADAS -No -Si
 •Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES X No -Si
 •Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES X No -Si

6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizados con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en autorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m y 1,20 m junto al marco y la derecha de la puerta, en el sentido de entrada
 No -Si

OBSERVACIONES:

En todo caso:

6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES
 X No -Si, en este caso indicar si cuentan con indicación
 •En BRAILLE Y ARÁBIGO en autorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m -No -Si
 •Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina -No -Si
 6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO. X No -Si, en este caso indicar:
 •Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS. No Si

6.6. Cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES DB-SUA
 X No
 Si, en este caso indicar si dichas BANDAS:
 •Son de color contrastado con el pavimento -No -Si
 •Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en caso de encontrarse en el interior. -No -Si
 Si
 •Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en zona de arranque de la escalera -No -Si
 •En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera. -No -Si
 •Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm -No -Si

VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El técnico competente abajo firmante valora que:
 EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD
 X EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencia.

AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD
 En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad.
 II.8.1 Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

OBSERVACIONES:

EL EDIFICIO DE CONTROL Y VESTUARIOS TIENE UNA PLANTA ACCESIBLE, ASÍ COMO LAS PISTAS Y SUS ANEXOS.

El técnico competente abajo firmante considera que:

EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad.
 X EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES⁽¹⁴⁾ en materia de accesibilidad, total o parcialmente.

Hash: 7eeb6f57c14baed19b6a067a35055ba96d43688cbd3cef1c144211e552337529efa44966166381fe2714a228ba4a92fb726d2e6cb09855b7d484aac966948a750 | PÁG. 31 DE 114



FIRMANTE
 FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF
 ****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA
 23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV
f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.cordoba.es>



9. Resumen de deficiencias

RESUMEN DEFICIENCIAS GRAVES ENCONTRADAS

ESTRUCTURALES	Graves grietas por asentamientos del terreno en esquinas, huecos y frentes de forjado.
	La estructura vertical de muros de carga de termoarcilla no resiste las tensiones a la que ve sometida y se encuentra bastante dañada
	No existe peligro de derrumbe, pero la instalación es completamente impracticable en el estado en el que se encuentra
REVESTIMIENTOS	Se desconoce el estado de la cubierta por no haber podido acceder a ella.
	Revestimientos cerámicos inexistentes en alguna de las estancias
SANEAMIENTO	Revestimientos continuos afectados por las múltiples grietas, con desprendimientos de material.
	Problemas con la evacuación de agua en exterior (imbornales atascados)
NORMATIVA DEPORTIVA	Inundaciones de arquetas comunitarias bajo pista polideportiva y en aseos/vestuarios de sala, por atascos y encontrarse a cota inferior que la red de saneamiento general
	Pavimento pádel en malas condiciones. Cerramiento metálico y de cristal necesita mantenimiento.
PLAN DE MANTENIMIENTO	Pavimento de campo de fútbol en peor estado. Vallas y resto de equipamiento no aprovechable.
	No cuenta con ningún proyecto de las reformas y cambios de uso realizados, ni ningún tipo de información acerca de las actuaciones que se han acometido

10. Conclusiones

CONCLUSIONES

ESTRUCTURA	LO MÁS URGENTE, SERÍA CONSEGUIR LA ESTABILIDAD DEL TERRENO. SIN UNA BASE DE APOYO ADECUADA NO SE DEBEN REPARAR NINGUNA DE LAS OTRAS PATOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN, LAS PISTAS DEPORTIVAS O LA URBANIZACIÓN EXTERIOR, PORQUE VOLVERÍAN A APARECER.
SALUBRIDAD	ES NECESARIO ALEJAR EL AGUA DE LA EDIFICACIÓN Y LAS PISTAS DEPORTIVAS EXTERIORES. LA INCORRECTA EVACUACIÓN DE LAS AGUAS DE LLUVIA FACILITA LOS MOVIMIENTOS DIFERENCIALES DEL TERRENO.
FUNCIONALIDAD	NO CUMPLE MEDIDAS MÍNIMAS PARA SER PUESTA EN FUNCIONAMIENTO: INSTALACIÓN ABANDONADA, SIN SUMINISTRO ELÉCTRICO NI AGUA. FALTAN SANITARIOS. NO EXISTEN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
SEGURIDAD	CARECE DE URBANIZACIÓN EXTERIOR. LOS RECORRIDOS EXTERIORES SON EN GRAN PARTE IMPRACTICABLES DIFICULTAD DE EVACUACIÓN: PUERTA DE ENTRADA EXTERIOR DE DIFÍCIL APERTURA. ROBOS: CERRAMIENTO PERIMETRAL DE PLACAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN, EN PARTE CON VALLA METÁLICA (FÁCILMENTE ESCALABLE) IMPRESIONANTE VIDEOSIGILANCIA Y CONEXIÓN DE ALARMA CON POLICÍA.

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

11. Inversión material: recuperación funcional

DESCRIPCIÓN

- Las instalaciones deportivas se encuentran abandonadas y actualmente están cerradas al público.
- El estado de conservación es muy deficiente y no se está realizando por parte del I.M.D.E.CO. ninguna actuación.
- Es necesario actuar tanto en las patologías que se presentan en la edificación de oficina/vestuarios como en las de las pistas exteriores de padel y fútbol y en el resto de la urbanización interior de la parcela.
- Las zonas exteriores pavimentadas con hormigón están desniveladas y agrietadas por hundimiento del firme.

INVERSIÓN PARA RECUPERACIÓN FUNCIONAL

CAP. 1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	45.701,80 €
CAP. 2	RECALCE EDIFICACIÓN Y PISTAS	50.224,96 €
CAP. 3	INSTALACIÓN DEPORTIVA PADEL (6)	155.067,00 €
CAP. 4	INSTALACIÓN DEPORTIVA FUTBOL (1)	80.000,00 €
CAP. 5	REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	37.628,20 €
CAP. 6	INSTALACIONES	12.991,98 €
CAP. 7	URBANIZACIÓN	140.383,10 €
CAP. 8	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10.358,10 €
CAP. 9	GESTIÓN DE RESIDUOS	7.350,14 €
CAP. 10	SEGURIDAD Y SALUD	1.040,01 €
CAP. 11	PROYECTO Y ASISTENCIA TÉCNICA	40.218,00 €
	TOTAL P.E.M.	580.963,29 €

12. Inversión material: mejoras

- Es posible plantear algunas actuaciones sobre las instalaciones existentes que mejoren los servicios ofertados y la competitividad de las instalaciones.

MEJORAS		
CAP. 1	REPOSICIÓN EDIFICIO DE OFICINAS/VESTUARIO	166.800 €
CAP. 2	REPOSICIÓN VALLAS 6 PISTAS DE PADEL	72.000 €
CAP. 3	CUBRICIÓN 4 PISTAS DE PADEL	180.000 €
CAP. 4	URBANIZACIÓN INTERIOR	145.170 €
	TOTAL	619.570 €

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

13. Conclusiones

- La instalación presenta patologías de difícil solución.
- Se recomienda la demolición del edificio existente y la construcción de uno nuevo en sistema prefabricado de hormigón. Desde el punto de vista económico no existe más de un 25% de diferencia y dadas la calidad de la edificación existente y la antigüedad el mantenimiento de esta edificación en 2-3 años se igualaría.

RESUMEN DEFICIENCIAS GRAVES ENCONTRADAS

ESTRUCTURALES	Graves grietas por asientos del terreno en esquinas, huecos y frentes de forjado. La estructura vertical de muros de carga de termoarcilla no resiste las tensiones a la que ve sometida y se encuentra bastante dañada No existe peligro de derrumbe, pero la instalación es completamente impracticable en el estado en el que se encuentra Se desconoce el estado de la cubierta por no haber podido acceder a ella.
REVESTIMIENTOS	Revestimientos cerámicos inexistente en alguna de las estancias Revestimientos continuos afectados por las múltiples grietas, con desprendimientos de material.
SANEAMIENTO	Problemas con la evacuación de agua en exterior (imbornales atascados Inundaciones de arquetas comunitarias bajo pista polideportiva y en aseos/vestuarios de sala, por atascos y encontrarse a cota inferior que la red de saneamiento general
NORMATIVA DEPORTIVA	Pavimento pádel en malas condiciones. Cerramiento metálico y de cristal necesita mantenimiento. Pavimento de campo de fútbol en peor estado. Vallas y resto de equipamiento no aprovechable.
PLAN DE MANTENIMIENTO	No cuenta con ningún proyecto de las reformas y cambios de uso realizados, ni ningún tipo de información acerca de las actuaciones que se han acometido

14. Advertencias

- Las instalaciones no cumplen con las mínimas medidas de seguridad para la práctica deportiva en su estado actual.
- No se encuentran dados de alta ninguno de los suministros.

MEDIDAS A ADOPTAR

ESTRUCTURA	LO MÁS URGENTE, SERÍA CONSEGUIR LA ESTABILIDAD DEL TERRENO. SIN UNA BASE DE APOYO ADECUADA NO SE DEBEN REPARAR NINGUNA DE LAS OTRAS PATOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN, LAS PISTAS DEPORTIVAS O LA URBANIZACIÓN EXTERIOR, PORQUE VOLVERÍAN A APARECER.
SALUBRIDAD	ES NECESARIO ALEJAR EL AGUA DE LA EDIFICACIÓN Y LAS PISTAS DEPORTIVAS EXTERIORES. LA INCORRECTA EVACUACIÓN DE LAS AGUAS DE LLUVIA FACILITA LOS MOVIMIENTOS DIFERENCIALES DEL TERRENO.
FUNCIONALIDAD	NO CUMPLE MEDIDAS MÍNIMAS PARA SER PUESTA EN FUNCIONAMIENTO: INSTALACIÓN ABANDONADA, SIN SUMINISTRO ELÉCTRICO NI AGUA. FALTAN SANITARIOS. NO EXISTEN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. CARECE DE URBANIZACIÓN EXTERIOR. LOS RECORRIDOS EXTERIORES SON EN GRAN PARTE IMPRACTICABLES
SEGURIDAD	DIFICULTAD DE EVACUACIÓN: PUERTA DE ENTRADA EXTERIOR DE DIFÍCIL APERTURA. ROBOS: CERRAMIENTO PERIMETRAL DE PLACAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN, EN PARTE CON VALLA METÁLICA (FÁCILMENTE ESCALABLE) IMPRESNDIBLE VIDEOVIGILANCIA Y CONEXIÓN DE ALARMA CON POLICÍA.

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

15. Anexo

I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2011
TEXTO REFORMADO OCT. 2013
NORMATIVA USOS ORDENANZAS Y VIGILANCIA

CAPITULO DECIMOTERCERO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 13.13.1. Definición

Comprende el sistema de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su título de Usos.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

Artículo 13.13.2. Índice de edificabilidad de los equipamientos

1. En el suelo urbano la edificabilidad máxima en los distintos centros será:

- Para todas las pormenorizaciones de este uso, el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
- En todo caso la organización del espacio edificable se adaptará a la ordenanza de zona dominante en el entorno.

2. Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento.

3. En aquellos casos en los que un centro de EQ se localice entre zonas de ordenanza distintas, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

Artículo 13.13.3. Ejecución y Planeamiento

La ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia de la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un Plan Especial si el Excmo. Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2011
TEXTO REFORMADO OCT. 2013
NORMATIVA USOS ORDENANZAS Y VIGILANCIA

**CAPITULO QUINTO
ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA.**

Artículo 13.1.1. Definición y subclasificación

Comprende una o más líneas representadas en el plano de Callejones, Uros y Servios, con la forma de MC o integrada por las variantes MC-1, MC-1.1, MC-1.2 y MC-3 de los mismos planes.

Comprende igualmente determinadas zonas de MC paralizadas con los códigos de colores "C", "C1" y "C2", de las que, según corresponda, se rige por las Condiciones de edificación y edificación en virtud de lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo urbano (PELU) o modificación puntual del Plan General aprobado en su momento (254, 281, 348), aplicándose las Condiciones de uso del presente Plan General, salvo en 2.º y 3.º y 4.º en las que se aplican las Condiciones de uso establecidas en la modificación aprobada con las salvedades que procedan debido a la nueva aplicación normativa de uso del presente Plan General.

Artículo 13.1.2. Condiciones de edificación

1. Parcelación

Para las variantes MC-1 y MC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir los siguientes requisitos:

- Superficie mínima: 120 m²
- Longitud máxima de fachada a vía: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

En el supuesto de una o más parcelas paralizadas del suelo urbano de superficie inferior a 120 m² acogidas entre dos edificios existentes que por sus características y grado de consolidación arquitectónica de hecho realicen un área representativa que permita alcanzar dicho requisito mínimo, siempre que dicha zona sea contigua a la que define el suelo del Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.200 m² y en función de sus representativas características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se especifiquen las alternativas existentes y se rijan las condiciones, resultando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con los edificios existentes.

Para la MC-3, la parcela mínima es de 500 m² y podrá exigirse por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en parcelas superiores a 5.000 m² con el fin de recoger las alternativas existentes e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2. Edificabilidad área

Para MC-1, MC-2 y MC-4, en su tipo edificabilidad esta, de forma que la superficie de hecho edificable sea el resultado de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo, que afectan a los límites propios de la parcela.

En MC-3 la edificabilidad esta con 1.50 m²/m².

3. Alturas máximas

La altura de la edificación deberá coincidir con la distancia del tal. No obstante, y por motivo de composición urbana de las fachadas y en caso de fugas de altura con respecto a otros edificios, se permitirá exceder en los siguientes casos:

- a) En la planta baja del edificio, siempre que el excedente se produzca al menos al bajo como superior, quedando los pilares en la alineación del tal y el paramento correspondiente situado a una distancia de aquella igual o superior a 1 m y de todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 22 m.
- b) Se permite exceder a la altura de la fachada en plantas superiores que en su exterior quede penetrada la coronación, con rampas y voladizos edificables, de los mismos materiales constructivos. En todo caso este excedente no será superior a 2 metros.
- c) Cuando el excedente lo sea en todo el límite de alineación de una manzana, la fachada podrá exceder en todas sus plantas un máximo de 2 m desde la alineación del tal.
- d) Las plantas altas contenidas dentro de la altura regulada podrán exceder en altura para fachadas de pórtico, balcones, terrazas o miradores, siempre que la protección y su altura no exceda de 2 metros.

4. Profundidad máxima edificable

Cuando este paramento no venga expresamente fijado, se entenderá libre con la línea regulada de que la ocupación del edificio en planta no podrá superar los límites que se establezcan en el apartado 2 anterior.

5. Ocupación máxima de parcela

1º. Con carácter general la ocupación máxima será, para MC-1, MC-2 y MC-3:

- En Planta Baja: 100%
- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan:

- a) Las zonas de parques, zonas con poco tráfico o zonas con fachada a río o mar caliza, entre otros, donde pueda haber del espacio público, en todas sus plantas (terceros, cuartos, quintos y sextos), la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.
- b) Los valores de superficie máxima de 173 m² donde se permitan disponer un patio de tierra podrá ocuparse en todo el 70% de toda su planta, dejando sin ocupar el patio a las edificaciones paralizadas de hecho existentes y existentes nuevas.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

8



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es



Hash: 7eeb6f57c14baed19b6a067a35055ba96d43688cbd3cef1c144211e552337529e5f2714a2288a4a92fb726d2e0b09856b7d484aac66948a750 | PÁG. 36 DE 114

15. Anexo

27. Con carácter general la compañía asistirá una para la redacción MC-2, en planta baja del 100% a un plazo de 30 días.

Artículo 13.3.4. Condiciones de la edificación:

1. **Alturas máximas y número de plantas:**

La altura edificable estará en general condicionada por la altura de los suelos a que el edificio de fachada, siendo la altura de los suelos la distancia entre las alturas de las parcelas que conforman dicho suelo.

La altura edificable viene regulada también a la siguiente tablas:

a) **Para MC-1:**

Altura del solar	Altura máxima edificable	Altura máxima obligatoria
Hasta 3 m	FM+1 8,75 m	FM+1
Más de 3 m y menor o igual a 10 m	FM+1 11,75 m	FM+2
Más de 10 m y menor o igual a 14 m	FM+1 14,75 m	FM+3
Más de 14 m y menor o igual a 18 m	FM+1 18,50 m	FM+4
Más de 18 m	FM+4 21,50 m	FM+5

b) **Para MC-2 y MC-3:**

Altura del solar	Altura máxima edificable	Altura máxima obligatoria
Hasta 3 m	FM+1 8,75 m	FM+1
Más de 3 m	FM+1 11,75 m	FM+2

c) **Para MC-4:**

Altura del solar	Altura máxima edificable	Altura máxima obligatoria
Hasta 3 m	FM+1 8,75 m	FM+1
Más de 3 m y hasta 10 m	FM+1 11,75 m	FM+2
Más de 10 m y hasta 18 m	FM+1 14,75 m	FM+3
Más de 18 m	FM+1 18,50 m	FM+4

8) En caso de suelos niveladamente construidos, cuya altura sea igual o inferior a 0,50 m sobre los puntos referenciados, habrá de determinarse "efectivamente" el nivel de la misma, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

9) En los edificios existentes con una o más alturas preexistentes, la altura regulada en base de fachada no excederá de una planta superior de las que presente en fachada el edificio preexistente de menor altura, pudiendo alcanzar la altura regulada de una vivienda no adosada que excede entre 2 y 3 metros. La composición de fachada y el tratamiento de materiales se adecuará de forma que el nuevo edificio no brinde los resultados del sistema preexistente. En casos particulares podrán proponerse soluciones, que no superen que exceda más de una planta a los fines de esta apartado, los cuales no podrá ser también que sea aprobado por el procedimiento regulado en el Artículo 13.3.3.

Para garantizar la edificabilidad sobre de la parcela, podrá suponerse la compañía asistirá de parcela que sea de aplicación.

1) En los suelos de menos de 22 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados, excepto: En aquellos de carácter esencialmente constructivo, cuya altura sea inferior a 0,50 m sobre el punto referenciado, hasta de determinarse "efectivamente" el nivel del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

2) Con independencia de lo regulado en el presente artículo, se habrá regulado la altura máxima edificable (en metros de planta) de determinados usos de aplicación de la redacción MC en los planes de Ordenación, Uso y Suelo.

3. Alturas liberadas obligatorias en Planta Baja:

Se regulará conforme a lo establecido en el Artículo 13.3.2.11.

En el caso de la redacción MC-2 quedan prohibidos los edificios a planta baja partida.

3. Usos de cuerpos volados:

4) El suelo mínimo de cuerpos volados será equivalente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,50 del ancho del solar, con un tipo máximo de 1,00 m. En planes de más de 20m se permitirá un suelo máximo de 1,20 m.

5) En los suelos de menos de 11 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados, excepto: En aquellos de carácter esencialmente constructivo, cuya altura sea inferior a 0,50 m sobre el punto referenciado, hasta de determinarse "efectivamente" el nivel del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

6) En la edificación de hasta a una o varias de una de diferentes alturas, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la más o menos de 0,5 de menor anchura.

4) El suelo mínimo de los cuerpos volados deberá a espacio libre inferior de manera no podrá exceder de 1,20 del ancho de la fachada, que podrá atribuirse un dicho espacio con un suelo máximo de 1 m.

5) Para los demás condicionados se aplicará lo dispuesto en el Artículo 13.3.2.11 de las presentes Normas.

4. Plano de Lazo:

Los planos de lazo mínimo a mayor se regirán por las condiciones generales establecidas en el Artículo 13.2.2º d). En relación de la zona MC-4, donde se previene una extensión con perfil suizo se respetará la prescripción de un Estado de Detalle que considere un mínimo de 0,50 m de altura construida.

Artículo 13.3.4. Condiciones de uso:

Este se sitúan los siguientes usos:

a) **Uso dominante:**

- Residencial Turístico

b) **Uso compatibles:**

- Residencial Universitario
- Industria 1ª Categoría
- Turismo (Excepcionalmente (U) de Recreación)
- Equipamiento Comunitario (Excepcionalmente Comunitario y Tenis)
- Aparcamiento y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas

Hash: 7eeb6f57c14baed19b6a067a35055ba96d43688cbd3c1c144211e552337529efa496616638fe2714a2288a4a92fb726d2e0eb09855b7d484aac696948a750 | PÁG. 36 DE 114



FIRMANTE
 FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF
 ****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA
 23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV
 f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN
 https://sede.cordoba.es



15. Anexo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2011
 TERCER MEMORANDO DEL PDU
 NORMATIVA USOS ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO DECIMO ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 13.10.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de UAS.

Se establecen seis subzonas: UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4, UAS-5 y UAS-6, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Artículo 13.10.2. Condiciones de ordenación

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las subzonas:

Subzona	Edificabilidad m ² /m ² s
UAS-1.....	0,40
UAS-2.....	0,35
UAS-3.....	0,30
UAS-4.....	0,25
UAS-5.....	0,21
UAS-6.....	0,18

2. Parcela mínima

a) La superficie mínima de parcela

Subzona	Superficie mínima m ²
UAS-1.....	600
UAS-2.....	750
UAS-3.....	950
UAS-4.....	1.200
UAS-5.....	1.450
UAS-6.....	1.700

b) Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas.

Subzona Fachada mínima en m.

UAS-1.....	16 m
UAS-2.....	16 m
UAS-3.....	18 m
UAS-4.....	20 m
UAS-5.....	20 m
UAS-6.....	25 m

- Se exceptúan de esta gama (superficie mínima de parcela y fachada mínima admisible) aquellas parcelas que no cumplan las condiciones agrícolas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1*) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2*) Se encuentre enclavada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

- También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidieran homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada subzona:

Subzona Ocupación

UAS-1.....	40%
UAS-2.....	35%
UAS-3.....	30%
UAS-4.....	25%
UAS-5.....	21%
UAS-6.....	18%

Artículo 13.10.3. Condiciones de la edificación

1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para todas las subzonas de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del ganio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

GERENCIA DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

66

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2011
 TERCER MEMORANDO DEL PDU
 NORMATIVA USOS ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m.

Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

3. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cubierta de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un único vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable computará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, sólo podrá sobresalir el cañón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc... así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

4. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

5. Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

Artículo 13.10.4. Regulación de usos

a) Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Tercario (Excepción instalaciones hosteleras con música y los correspondientes al grupo c) del uso recreativo).
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 13.10.5. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Plan General precedente

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminadas su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los trámites de modificación necesarios.

GERENCIA DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

67



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es





3. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

NACIONAL Y LOCAL



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Descripción general del estudio de mercado

La evolución del nivel de práctica deportiva de la población de Córdoba en general, ha supuesto, además de un aumento del número de personas que realizan actividad física, un incremento de la cantidad y variedad de actividades e instalaciones deportivas.

Esta realidad socio deportiva ha comportado una gestión cada vez más compleja de los servicios y equipamientos deportivos, y ha elevado el número de variables que se han de tener en cuenta en la gestión adecuada de los mismos. Las infraestructuras deportivas deben ser optimizadas en su uso y su gestión con una perspectiva de largo plazo, y con más razón en la actualidad que estamos afrontando una de las etapas con mayor incertidumbre como consecuencia del COVID.

Hoy en día, hay que poner sobre la mesa una nueva realidad que obliga a tener en cuenta todos los valores del nuevo proyecto deportivo, estudiando el cómo, dónde y cuándo, de toda la oferta de servicios deportivos y complementarios que se pretenden desarrollar, con una visión hacia el **deporte para la salud al alcance de todos/as**.

Existe una necesidad imperiosa de disponer de mayores y mejores servicios deportivos que promuevan la universalización y especialización de la práctica deportiva, así como una mayor utilización de los espacios abiertos disponibles.

La evolución de la actividad física y el deporte en Córdoba ha sido progresiva en las últimas décadas y su desarrollo debe seguir mejorando, hasta constituir hoy en día una realidad de primer orden en su sociedad que favorece la calidad de vida e incide directamente en la salud física y

psíquica de aquellos que lo practican, más aún ante esta situación de pandemia que obliga a los ciudadanos a romper con su estilo de vida, limitando las relaciones sociales y reduciendo la movilidad, lo que convierte a la práctica diaria de actividad física y deportiva en un aspecto trascendente para la salud de la comunidad.

El objetivo de este documento es proporcionar una visión actualizada de la dimensión local y supralocal del mercado potencial que puede configurar la demanda de uso de la IDM Parque Azahara.

Uno de los objetivos de este trabajo es estimar la **viabilidad económica de la gestión directa o indirecta** de la instalación actual y opción alternativa de desarrollar una nueva tipología de instalación moderna y flexible, hasta llegar a concretar que tipo de gestión es la más adecuada para cada uno de los escenarios planteados: directo o indirecta.

El área de influencia que vamos a estudiar de la IDM Parque Azahara abarca las isócronas de un **máximo de 10 minutos a pie y 5 minutos en coche**, alcanzando la totalidad del Sector Poniente-Norte y una pequeña parte del Noroeste de la capital cordobesa, lo que supone una población vinculada de unos **36.175 habitantes**. Todo ello ponderado por el factor de proximidad, por las comunicaciones, las zonas de aparcamiento, el análisis de la demanda actual y de la competencia existente, lo que reduce la hipótesis de población potencial de alcance a unos **599 usuarios**, suficientes para poder llevar a cabo una buena campaña de captación y fidelización para la sostenibilidad del proyecto.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



3. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

3.1. Estudio de la Demanda Nacional: Hábitos deportivos



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.1.1. Hábitos deportivos: características del perfil deportivo

Los resultados indican que en 2020, aproximadamente 6 de cada 10 personas de 15 años en adelante practicó deporte en el último año, **59,6%**, ya sea de forma periódica u ocasional, cifra que supone un incremento de 6,1 puntos porcentuales respecto a 2015.

La mayor parte de ellos, el **86,3%**, practica deporte con **gran intensidad**, al menos una vez a la semana.

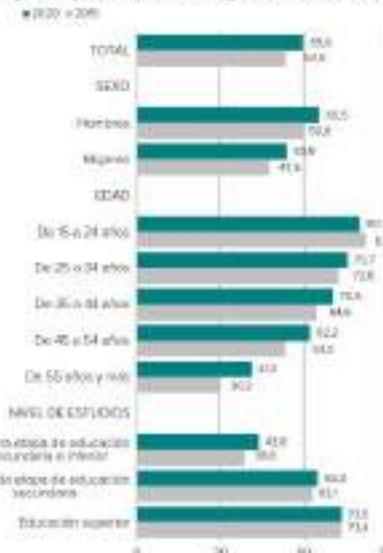
Respecto a 2015, con excepción de los menores de 25 años, se observan **incrementos generalizados en todos los tramos de edad**, de mayor intensidad en aquellos colectivos que presentan menores tasas.

Por **sexo**: la práctica deportiva continúa siendo superior en los hombres, un 65,5%, frente al 53,9% en mujeres. Estas cifras suponen incrementos respecto a 2015, de mayor intensidad en las mujeres, por lo que se ha producido un ligero **descenso en la brecha** observada en las tasas anuales, que continúa siendo alta, **11,6 puntos** porcentuales.

Por **nivel de formación** se observan las **mayores tasas de práctica** deportiva entre aquellos **con educación superior, 73,5%**, seguida de aquellos con segunda etapa de educación secundaria, 65%. Las tasas más bajas se registran entre los que tienen una formación académica inferior si bien se trata del grupo que registra mejor comportamiento evolutivo respecto a 2015.

Gráfico 2. Personas que practicaron deporte en el último año según sexo, edad y nivel de estudios.

(En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)



Fuente: CSD. Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.1.2. Hábitos deportivos: frecuencia de práctica

La **situación laboral** o la **situación personal** también tienen una clara vinculación con la práctica deportiva. Pueden mencionarse los **solteros** en casa de sus padres, con tasas anuales del **75,1%** o los casados o en pareja, con hijos menores de 18 años, del 66,5%.

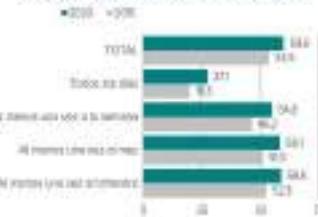
Gráfico 5. Personas que practican deporte en el último año según situación personal y laboral. 2020
(En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)



Fuente: CSD. Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020

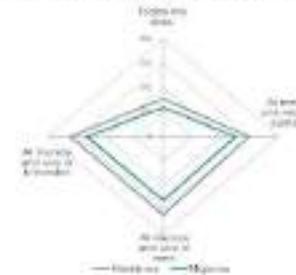
El análisis de las **tasas de práctica deportiva** pone de manifiesto que aquellos que practicaron deporte suelen hacerlo con gran frecuencia, el **27,1%** de la población **diariamente** y el **54,8%** al **menos una vez por semana**. El 58,1% de la población practica al menos una vez al mes y el 58,6% al menos una vez al trimestre. Se observan notables incrementos en la participación más frecuente, diaria y semanal, respecto a la anterior edición de la encuesta, de 7,6 y 8,6 puntos porcentuales respectivamente.

Gráfico 1. Personas que practicaron deporte en el último año según frecuencia
(En porcentaje de la población total investigada)



Fuente: CSD. Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020

Gráfico 3. Personas que practicaron deporte según frecuencia y sexo. 2020
(En porcentaje de la población total investigada agrupada por sexo)



Fuente: CSD. Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

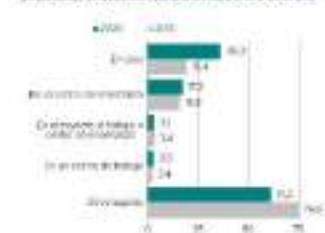
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.1.3. Hábitos deportivos: modalidades deportivas

En relación al **tipo de entorno**, un 47,1% de los que practican deporte prefieren espacios al aire libre, un 23,1% espacios cerrados y el 29,8% ambos entornos indistintamente. Un **36,3%** de la población que practica deporte manifestó que solía hacerlo **en su casa**, porcentaje que prácticamente duplica al observado en 2015, como consecuencia de la pandemia sanitaria.

Gráfico 8. Personas que practicaron deporte en el último año según el lugar donde suelen practicar (En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año)



Fuente: CSD, Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020

Las cifras muestran que en esta ocasión se registró un **incremento** de aquellos que practicaron **una sola modalidad deportiva, el 23,9%** entre aquellos que hicieron deporte, cifra que representa 2,9 puntos porcentuales más que en 2015. Frente a ello, tres de cada cuatro personas, **un 76,1%** de los que practicaron deporte en el último año, **lo hicieron en más de una modalidad deportiva.**

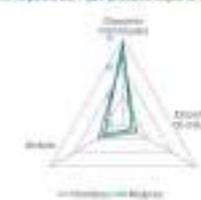
Por **sexo**: la práctica deportiva pasa a ser más frecuente en las mujeres, un 24,7%, frente al 23,3% en hombres.

Gráfico 9. Personas que practicaron deporte en el último año según número de modalidades deportivas. 2020 (En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año)



Fuente: CSD, Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020

Gráfico 10. Personas que practicaron deporte en el último año según suelen practicar deportes individuales o de equipo. 2020 (En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año)



Fuente: CSD, Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020

Finalmente, en cuanto a la **preferencia** por la práctica de **deportes individuales ha aumentado** hasta situarse en un **66,1 %** de la población analizada, frente al 11,6% que se inclinó por los deportes colectivos o el 22,3% que no muestra preferencia alguna.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

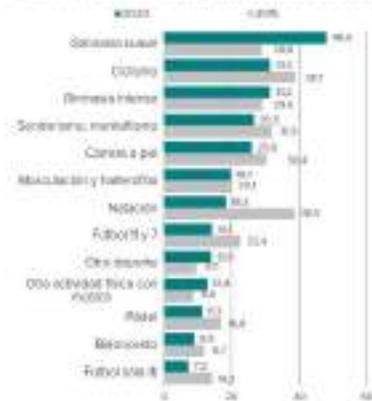
3.1.3. Hábitos deportivos: modalidades deportivas

Si se analizan las modalidades deportivas practicadas en el último año se observan descensos generalizados prácticamente en todas las modalidades y **ascensos muy significativos en gimnasia suave**, con un 48% de la población que practicó deporte en el último año, frente al 28,8% registrado en 2015.

Entre aquellos que practicaron en el año, la **gimnasia intensa** presenta una tasa del **31,2%**, el senderismo y montañismo el 26,5%, carrera a pie, running o marcha un 25,9%, la natación un 18,4% o fútbol 11 y 7 el 14,1%.

Por **sexo**: entre los **hombres** es mucho más frecuente la práctica de **fútbol**, ciclismo, pádel, musculación, halterofilia, baloncesto, tenis, o pesca, mientras se observan tasas superiores en las **mujeres** en cualquier tipo de **gimnasia o de natación**.

Gráfico 11. Personas que practicaron deporte en el último año según modalidades más frecuentes.
(En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año)



Fuente: CSD. Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020

Gráfico 12. Personas que practicaron deporte en el último año en las modalidades más frecuentes según sexo.
2020

(En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año)



Fuente: CSD. Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.1.3. Hábitos deportivos: modalidades deportivas

De las personas que practicaron deporte al menos una vez a la semana, subrayar que el **7,9% de la población total, podrán realizar sus modalidades deportivas en la IDM Parque Azahara:**

- **Pádel** (3,5%).
- **Fútbol 11 y 7** (4,4%).



3.13. Prácticas según la frecuencia de la población deportiva por modalidad deportiva

Continuación de la tabla 3.13.1

	Al menos una vez al día	Al menos una vez a la semana	Al menos una vez al mes
TOTAL, Población	6.339	6.339	6.339
%	100	100	100
Total población	298	298	298
Fútbol 11 y 7	12,4	12,4	12,4
Fútbol 11 y 7 (total)	12,4	12,4	12,4
Fútbol 11	12,4	12,4	12,4
Fútbol 7	12,4	12,4	12,4
Fútbol sala	12,4	12,4	12,4
Fútbol playa	12,4	12,4	12,4
Fútbol 5	12,4	12,4	12,4
Fútbol 3	12,4	12,4	12,4
Fútbol 2	12,4	12,4	12,4
Fútbol 1	12,4	12,4	12,4
Fútbol 0	12,4	12,4	12,4
Fútbol -1	12,4	12,4	12,4
Fútbol -2	12,4	12,4	12,4
Fútbol -3	12,4	12,4	12,4
Fútbol -4	12,4	12,4	12,4
Fútbol -5	12,4	12,4	12,4
Fútbol -6	12,4	12,4	12,4
Fútbol -7	12,4	12,4	12,4
Fútbol -8	12,4	12,4	12,4
Fútbol -9	12,4	12,4	12,4
Fútbol -10	12,4	12,4	12,4
Fútbol -11	12,4	12,4	12,4
Fútbol -12	12,4	12,4	12,4
Fútbol -13	12,4	12,4	12,4
Fútbol -14	12,4	12,4	12,4
Fútbol -15	12,4	12,4	12,4
Fútbol -16	12,4	12,4	12,4
Fútbol -17	12,4	12,4	12,4
Fútbol -18	12,4	12,4	12,4
Fútbol -19	12,4	12,4	12,4
Fútbol -20	12,4	12,4	12,4
Fútbol -21	12,4	12,4	12,4
Fútbol -22	12,4	12,4	12,4
Fútbol -23	12,4	12,4	12,4
Fútbol -24	12,4	12,4	12,4
Fútbol -25	12,4	12,4	12,4
Fútbol -26	12,4	12,4	12,4
Fútbol -27	12,4	12,4	12,4
Fútbol -28	12,4	12,4	12,4
Fútbol -29	12,4	12,4	12,4
Fútbol -30	12,4	12,4	12,4
Fútbol -31	12,4	12,4	12,4
Fútbol -32	12,4	12,4	12,4
Fútbol -33	12,4	12,4	12,4
Fútbol -34	12,4	12,4	12,4
Fútbol -35	12,4	12,4	12,4
Fútbol -36	12,4	12,4	12,4
Fútbol -37	12,4	12,4	12,4
Fútbol -38	12,4	12,4	12,4
Fútbol -39	12,4	12,4	12,4
Fútbol -40	12,4	12,4	12,4
Fútbol -41	12,4	12,4	12,4
Fútbol -42	12,4	12,4	12,4
Fútbol -43	12,4	12,4	12,4
Fútbol -44	12,4	12,4	12,4
Fútbol -45	12,4	12,4	12,4
Fútbol -46	12,4	12,4	12,4
Fútbol -47	12,4	12,4	12,4
Fútbol -48	12,4	12,4	12,4
Fútbol -49	12,4	12,4	12,4
Fútbol -50	12,4	12,4	12,4
Fútbol -51	12,4	12,4	12,4
Fútbol -52	12,4	12,4	12,4
Fútbol -53	12,4	12,4	12,4
Fútbol -54	12,4	12,4	12,4
Fútbol -55	12,4	12,4	12,4
Fútbol -56	12,4	12,4	12,4
Fútbol -57	12,4	12,4	12,4
Fútbol -58	12,4	12,4	12,4
Fútbol -59	12,4	12,4	12,4
Fútbol -60	12,4	12,4	12,4
Fútbol -61	12,4	12,4	12,4
Fútbol -62	12,4	12,4	12,4
Fútbol -63	12,4	12,4	12,4
Fútbol -64	12,4	12,4	12,4
Fútbol -65	12,4	12,4	12,4
Fútbol -66	12,4	12,4	12,4
Fútbol -67	12,4	12,4	12,4
Fútbol -68	12,4	12,4	12,4
Fútbol -69	12,4	12,4	12,4
Fútbol -70	12,4	12,4	12,4
Fútbol -71	12,4	12,4	12,4
Fútbol -72	12,4	12,4	12,4
Fútbol -73	12,4	12,4	12,4
Fútbol -74	12,4	12,4	12,4
Fútbol -75	12,4	12,4	12,4
Fútbol -76	12,4	12,4	12,4
Fútbol -77	12,4	12,4	12,4
Fútbol -78	12,4	12,4	12,4
Fútbol -79	12,4	12,4	12,4
Fútbol -80	12,4	12,4	12,4
Fútbol -81	12,4	12,4	12,4
Fútbol -82	12,4	12,4	12,4
Fútbol -83	12,4	12,4	12,4
Fútbol -84	12,4	12,4	12,4
Fútbol -85	12,4	12,4	12,4
Fútbol -86	12,4	12,4	12,4
Fútbol -87	12,4	12,4	12,4
Fútbol -88	12,4	12,4	12,4
Fútbol -89	12,4	12,4	12,4
Fútbol -90	12,4	12,4	12,4
Fútbol -91	12,4	12,4	12,4
Fútbol -92	12,4	12,4	12,4
Fútbol -93	12,4	12,4	12,4
Fútbol -94	12,4	12,4	12,4
Fútbol -95	12,4	12,4	12,4
Fútbol -96	12,4	12,4	12,4
Fútbol -97	12,4	12,4	12,4
Fútbol -98	12,4	12,4	12,4
Fútbol -99	12,4	12,4	12,4
Fútbol -100	12,4	12,4	12,4

Fuente: Encuesta de Hábitos Deportivos 2020 (Junio de 2020).



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.1.3. Hábitos deportivos: modalidades deportivas

Entre aquellos que practican deporte, la encuesta investiga sus principales motivaciones.

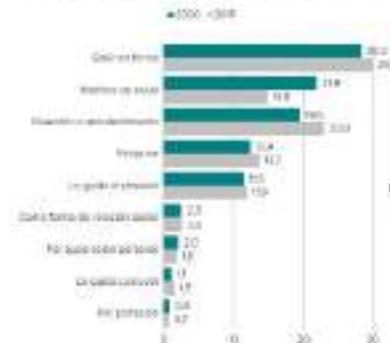
Estar en forma sigue siendo el **principal motivo** manifestado para hacer deporte, **28,3%** en el total y en **mayor proporción entre las mujeres**, 29,9%, frente al 26,8% observado en los hombres.

Le siguen por orden de importancia motivos de **salud**, **21,9%** con un ascenso notable de 7,1 puntos porcentuales respecto a 2015 y presentando las mujeres mayor porcentaje que los hombres, 25,3% y 18,9% respectivamente.

El tercer motivo en orden de importancia es la **diversión o entretenimiento**, **19,5%**, siendo en este caso, los porcentajes registrados entre los hombres, 22,6% bastante superiores a los manifestados entre las mujeres, 15,9%. El 12,4% manifiesta como motivo principal la relajación con una mayor proporción para las mujeres, 14,6% frente al 10,4%. En el caso de los que manifiestan como motivo principal que les gusta hacer deporte, el porcentaje es superior entre los hombres. Con mucha menor frecuencia se encuentran el resto de motivos, como considerar el deporte una forma de relación social, 2,5% o de superación personal, 2%.

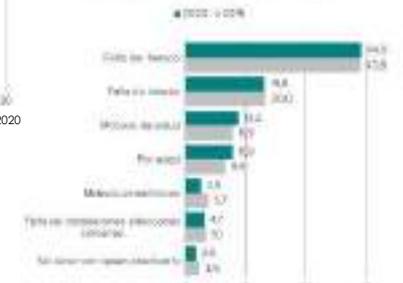
Entre las principales barreras para la práctica deportiva, los motivos por los que la población **no suele hacer deporte** o no lo practica con mayor frecuencia, se sitúa en primer lugar la **falta de tiempo**, **44%**, seguida a gran distancia de la falta de interés, 19,8%.

Gráfico 26. Motivos principales por los que han practicado deporte (Porcentaje de la población que practica deporte en el último año)



Fuente: CSD, Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020

Gráfico 27. Principales barreras para la práctica deportiva (En acumulación de las barreras más frecuentes)



Fuente: CSD, Junio 2021. Encuesta de Hábitos Deportivos 2020



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

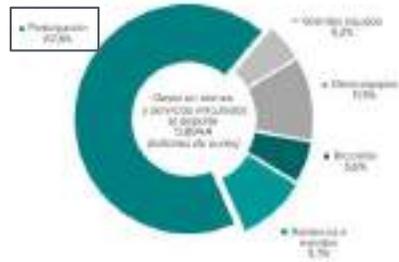
<https://sede.cordoba.es>

3.1.4. Hábitos deportivos: gastos hogares

Los resultados indican que en **2019** este **gasto** fue de **5.804,4 millones** de euros, que representa el 1% del gasto total en bienes y servicios realizado por los hogares.

El gasto medio por hogar en los bienes y servicios vinculados al deporte considerados fue de 309,7€, y el **gasto medio por persona se situó en 124,4€**, lo que supone un ligero descenso con respecto a años anteriores. La componente más significativa del gasto vinculado al deporte corresponde a servicios recreativos y deportivos, un 77,6%.

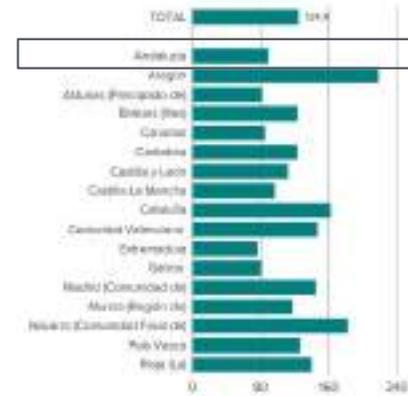
Gráfico 3.2. Gasto de los hogares vinculado al deporte por tipo de bienes y servicios. 2019 (En porcentaje)



Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2021 (CSD. Estadística de Deporte Federado).

Se observa asimismo que el gasto medio por persona en este tipo de bienes es superior a la media en las comunidades autónomas de Aragón, Illes Balears, Cantabria, Castilla y León, Castilla La Mancha, Cataluña, Comunitat Valenciana, Madrid, Región de Murcia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y La Rioja. Sin embargo, **Andalucía, está por debajo de esa media nacional.**

Gráfico 3.3. Gasto de los hogares vinculado al deporte por comunidad autónoma, 2019 (Gasto medio por persona en euros)



Fuente: MEDC. Dirección de la Dirección de Protección Familiar, del Estado de Presupuestos Familiares, año 2019.
Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2021 (CSD. Estadística de Deporte Federado).



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

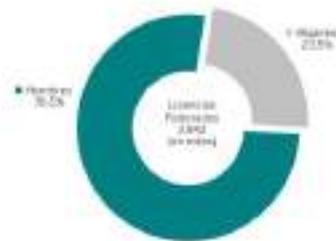
3.1.5. Hábitos deportivos: licencias federativas

Cuatro comunidades autónomas: Andalucía, Cataluña, Comunitat Valenciana y Comunidad de Madrid, concentran el 52,6% de las licencias deportivas.

Del total de **licencias deportivas** registradas en 2020, el **80,5%** se corresponden **con 15 federaciones**, concretamente Fútbol, Baloncesto, Caza, Golf, Montaña y escalada, Judo, Balonmano, Atletismo, Voleibol, Pádel, Kárate, Ciclismo, Tenis, Natación y Patinaje.

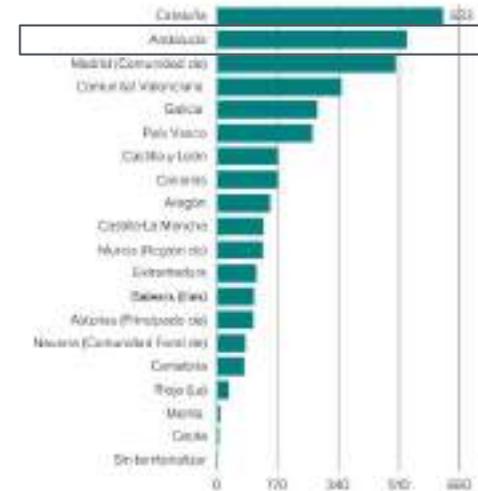
Descartar la enorme **brecha** en cuanto al registro de licencias federativas por género, siendo de **hombres más del 75%** de las licencias.

Gráfico 8.2. Licencias federadas por sexo, 2020 (En porcentaje)



Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2021 (CSD. Estadística de Deporte Federado).

Gráfico 8.3. Licencias federadas por comunidad autónoma, 2020 (En miles)



Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2021 (CSD. Estadística de Deporte Federado).



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

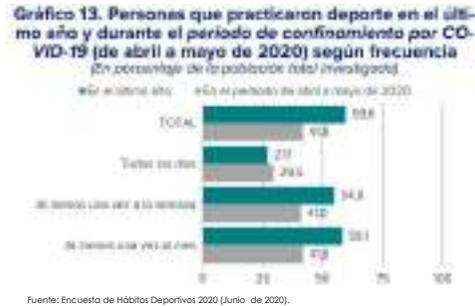
f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.1.6. Impacto del COVID-19 en la práctica deportiva

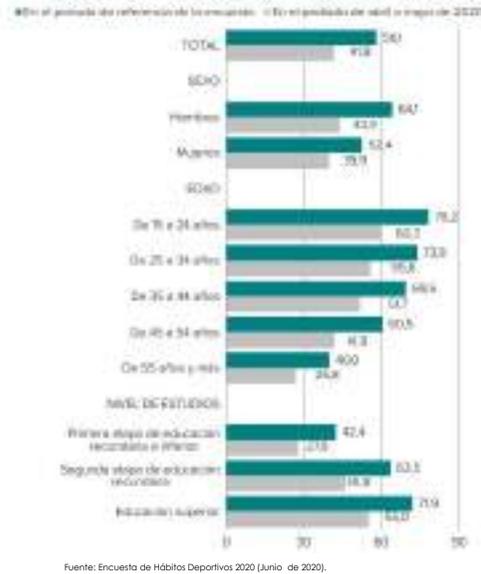
Según los resultados de práctica deportiva durante el periodo de confinamiento por COVID-19, el **41%** de la población practicó **deporte al menos una vez a la semana**, cifra 13,8 puntos inferior a la del conjunto del año de referencia.



Por **sexo**, las tasas de práctica deportiva en hombres y mujeres se acercaron significativamente, siendo de 43,9% para los hombres y 39,9% para las mujeres.

Con respecto a la **edad**, las mayores tasas de práctica deportiva en periodo de confinamiento se observan en el grupo de los más jóvenes 60,3%, y descienden con la edad hasta situarse en 26,8% entre los de 55 años en adelante.

Gráfico 14. Personas que practicaron deporte al menos una vez al mes, en periodo de confinamiento por COVID-19 (de abril a mayo de 2020) y en el año de referencia de la encuesta según sexo, edad y nivel de estudios
(En porcentaje de la población total investigada en cada colectivo)



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.1.6. Impacto del COVID-19 en la práctica deportiva

El **70,9%** de las personas que realizaron actividades deportivas en el periodo de confinamiento lo hizo en **casa**. Una cuarta parte, el 26,4%, utilizó clases virtuales de un gimnasio o dirigidas y el 55,6% lo hizo de forma libre.

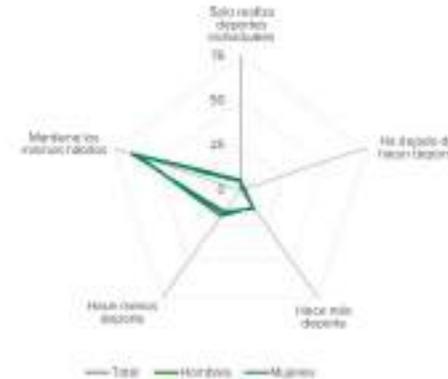
En el uso de **clases virtuales de gimnasio o dirigidas**, existe una gran diferencia por sexo, de manera que el 38,3% de las mujeres utilizaron este método frente al 15% de los hombres.

Las modalidades más practicadas en el periodo de confinamiento fueron la **gimnasia suave**, 21,8%, y la **gimnasia intensa**, 10,3%. Le siguieron por orden de importancia la musculación y la halterofilia, 7,8%, el ciclismo, 7,2% y la carrera a pie, running, o marcha, 6,3%

Un porcentaje de población del **62,4%** afirma que ha **mantenido sus hábitos de práctica deportiva** tras el periodo de confinamiento, sin embargo, el 17,1% piensa que hace menos deporte y el 12,9% que ha aumentado la práctica deportiva después del periodo de confinamiento.

El porcentaje de los que mantienen los hábitos aumenta con la edad, observándose el menor en los jóvenes de 15 a 24 años con un 47,9% frente al 72% del grupo de 55 años en adelante.

Gráfico 19. Personas que manifiestan que el periodo de confinamiento por COVID-19 (de abril a mayo de 2020) ha modificado su práctica deportiva.
(El porcentaje de la población total investigada)



Fuente: Encuesta de Hábitos Deportivos 2020 (Junio de 2020).



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



3. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

3.2. Estudio de la Demanda Local: Andalucía y Córdoba Hábitos deportivos



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.2.1. Hábitos deportivos: actividades

El análisis de las actividades que la población andaluza realiza en su **tiempo libre**, indica que las más frecuentes siguen siendo **estar con la familia** (69%) y **ver la televisión** (54,9%).

En general, cabe destacar un aumento en todas aquellas actividades que implican actividad física como **andar o pasear** (39,8%) que pasa a ser la tercera actividad más frecuente, **hacer deporte** (25,2%) y salir al campo/ir de excursión (12,7%).

Este hecho cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que la población declara que **cada vez tiene menos tiempo libre**, y que se han introducido nuevas actividades como el ocio digital (navegar por internet, chatear, videojuegos,...) que compiten con la práctica de ejercicio físico.

Principales actividades de tiempo libre, Año 2012 y 2017 (Respuesta múltiple)

Actividad	2017	2012
Estar con la familia	69,0%	68,9%
Ver la televisión	54,9%	55,7%
Andar o pasear	39,8%	33,8%
Leer un libro/compartir	35,7%	38,3%
Internet, Chatting	28,0%	20,7%
Juegos domésticos	22,0%	28,3%
Hacer deporte	25,2%	21,3%
Ver films, series	20,0%	24,9%
Trabaja voluntario	19,0%	14,9%
Salir	18,0%	9,9%
Trabaja	11,0%	12,9%
Mantenerse	10,0%	13,7%
Salir al campo, ir de excursión	12,7%	8,8%
Ir al cine	10,0%	18,9%
Ver la radio	9,0%	7,9%

Principales actividades de tiempo libre según edad, Año 2017 (Respuesta múltiple)



Por **género**, las principales diferencias se detectan en actividades como estar con la familia y realizar tareas domésticas, que son más señaladas por las mujeres. **Hacer deporte es la 5ª actividad de ocio** más frecuente entre los **hombres**, mientras que para las **mujeres ocupa el 8º lugar**.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

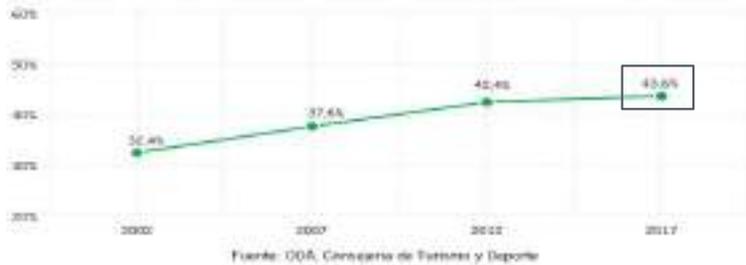
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.2.2. Hábitos deportivos: tasa y frecuencia

A lo largo de los años se ha incrementado la práctica deportiva en Andalucía, llegando a una tasa de práctica deportiva estimada **en 2017 alcanza el 43,6%**, este resultado supone un aumento de 1,2 puntos porcentuales en la participación deportiva desde 2012. Trasladando este resultado al total de la población andaluza, se obtiene que aproximadamente tres millones de andaluces mayores de 15 años han realizado deporte al menos una vez durante el último año.

Evolución de la tasa de práctica deportiva anual en Andalucía. Años 2002-2017



Según los resultados obtenidos, **el 41,2%** de la población estudiada hace deporte **al menos una vez a la semana**, cabe destacar el aumento desde 2012 en dos puntos porcentuales, de los andaluces que practican deporte **tres o más veces por semana, un 26,3%**.

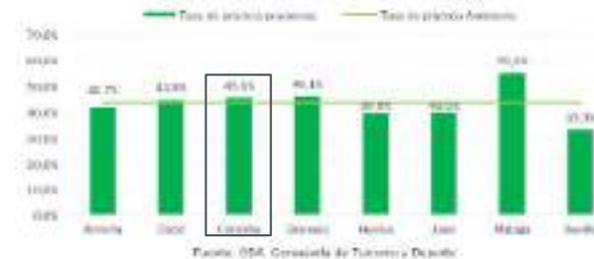
Tasa de participación deportiva según frecuencia de práctica. Año 2012 y 2017

	2017	2012
Tasa de práctica semanal	41,2%	40,0%
3 veces o más por semana	26,3%	26,3%
2 veces por semana	9,3%	13,9%
1 vez por semana	3,6%	3,8%
Tasa de práctica ocasional	2,8%	1,8%
Más de una vez a la semana	2,0%	1,6%
Sólo en vacaciones	0,3%	0,1%
Con menos frecuencia	0,1%	0,1%
No practica deporte	56,4%	57,0%
Total	100,0%	100,0%

Fuente: OSA, Consejería de Turismo y Deporte

Por **provincias**, Córdoba presenta una tasa de práctica deportiva anual ligeramente por encima de la media de la comunidad andaluza, con un **45,6%**.

Tasa de práctica deportiva anual según provincia de residencia. Año 2017



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

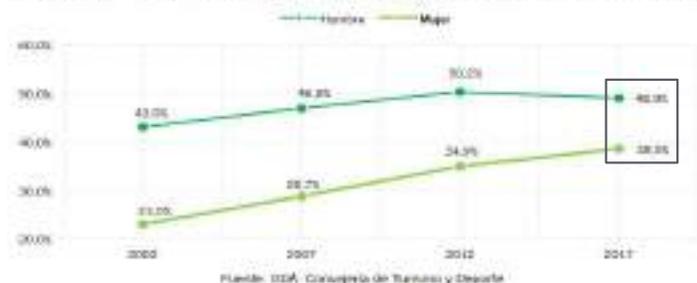
<https://sede.cordoba.es>

3.2.3. Hábitos deportivos: perfil deportivo

Atendiendo al **género**, se obtiene que la tasa de **práctica deportiva anual masculina (48,9%)** se mantiene muy por encima de la **femenina (38,5%)**.

No obstante, el análisis de la evolución de ambas tasas **desde 2002** arroja resultados muy positivos, ya que se observa un acercamiento progresivo entre los niveles de práctica de hombres y mujeres, de forma que **la brecha de género se ha reducido a la mitad** y se sitúa en torno a los 10 puntos porcentuales. Esto se debe a que el **crecimiento** en este período de la tasa de **práctica femenina (+15,5 puntos)** ha sido muy superior al de la tasa de práctica masculina (+6 puntos).

Evolución de la tasa de práctica deportiva anual según género. Años 2002-2017



Como se puede observar en el siguiente cuadro, la práctica deportiva es más frecuente entre los **hombres**, la población **menor de 45 años**, la que tiene **estudios secundarios y universitarios** y los que **viven en grandes municipios**.

Perfil de la población andaluza que practica deporte. Año 2017

Categoría	%
Género	
Hombres	54,9%
Mujer	45,1%
Total	100,0%
Edad	
15-25 años	13,5%
26-45 años	42,0%
46-65 años	28,2%
Más de 65 años	16,4%
Total	100,0%
Nivel de estudios	
Sin estudios	8,2%
Estudios primarios	28,9%
Estudios secundarios	44,5%
Estudios universitarios	21,5%
Total	100,0%
Tamaño municipal	
Menos de 10.000 hab.	16,0%
10.000-50.000 Hab.	28,3%
50.000-100.000 Hab.	18,0%
Más de 100.000 hab.	39,8%
Total	100,0%

Más de la mitad de la población andaluza que practica deporte (53%) comenzó a practicar antes de los 15 años, si bien existen diferencias significativas entre hombres y mujeres. **El 66,5% de los hombres indican que comenzaron a practicar deporte antes de los 15 años frente al 36,6% de las mujeres.**



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.2.4. Hábitos deportivos: deportes más practicados

Atendiendo a los datos obtenidos en la encuesta, durante el año 2017 el **29,1% de los andaluces ha practicado un deporte** mientras que el **14,4% ha practicado varios**. Entre la población que practica uno o más deportes, las modalidades más frecuentes son la **Gimnasia de mantenimiento, aerobio, etc. (33,8%)**, el Fútbol, fútbol 7 (15,9%) y el Ciclismo (14,8%).

Con respecto a los resultados que se obtuvieron en 2012, se consolida en primera posición la Gimnasia de mantenimiento, aerobio, etc. con un aumento de 4 puntos porcentuales, este hecho **creciente demanda de actividades físico-deportivas relacionadas con la salud, la recreación y el mantenimiento de la forma física**. También cabe destacar el aumento que experimentan Musculación (+5,2 puntos), en consonancia con una población cada vez más preocupada por el aspecto físico. El **pádel** es consumido por un **6%** de la población andaluza activa.

En general, se observa un progresivo desplazamiento de los hábitos de la población hacia deportes o actividades deportivas con mayor carácter recreativo, en detrimento de aquellos que tienen naturaleza federativa, como el fútbol.

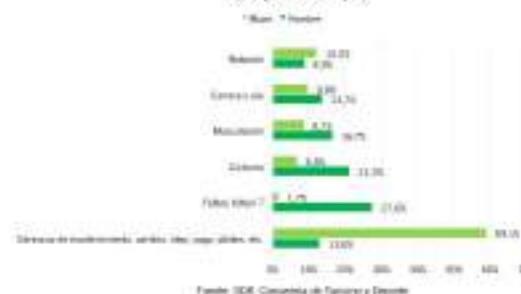
Por **género** las diferencias entre las modalidades deportivas más frecuentes son muy significativas:

- **Mujeres:** los deportes más frecuentes son la Gimnasia de mantenimiento, aerobio, etc. (59,1%) y la Natación (12,2%).
- **Hombres:** predomina la práctica del Fútbol (27,6%) y el Ciclismo (21,3%).

Deportes más frecuentes entre la población andaluza. Años 2012-2017 (Respuesta múltiple)

Modalidades deportivas	2017	2012
Gimnasia de mantenimiento, aerobio, step, yoga, pilates, etc.	33,8%	29,8%
Fútbol, fútbol 7	15,9%	15,3%
Ciclismo	14,8%	13,0%
Musculación	13,1%	7,9%
Correr a pie	12,0%	8,9%
Natación	11,0%	9,6%
Aeróbico	6,5%	6,2%
Pádel	6,0%	11,0%
Gimnasia deportiva, gimnasia rítmica	5,6%	5,0%
Tenislis	5,0%	5,3%

Deportes más frecuentes entre la población andaluza según género. Año 2017 (Respuesta múltiple)



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.2.5. Hábitos deportivos: lugar de práctica

Los **lugares** de práctica deportiva **más frecuentes** entre la población andaluza son las **instalaciones deportivas públicas (36,3%)** y los **lugares públicos (32,2%)**, aunque en ambos casos se ha producido un descenso con respecto a los resultados obtenidos en 2012.

Aumenta de forma muy notable el porcentaje de población que hace uso de los **gimnasios privados (29%)**, 11,4 puntos porcentuales más que en 2012. Este crecimiento responde al aumento en la demanda de nuevas modalidades deportivas, al que el sector privado ha sabido dar respuesta con una amplia y variada oferta de actividades a precios muy competitivos.

Lugares de práctica deportiva. Años 2012 y 2017
(Respuesta múltiple)

	2017	2012
Instalaciones públicas	36,3%	48,5%
En lugares públicos	32,2%	36,5%
En un gimnasio privado	29,0%	17,4%
Instalaciones de un club privado	12,0%	12,1%
En la propia casa	4,2%	4,8%
Instalaciones de un centro de enseñanza pública	3,7%	3,1%
Instalaciones de un centro de enseñanza privada	2,7%	3,2%
Instalaciones de un centro de trabajo	,4%	0,7%

Fuente: I.D.M. Córdoba de Turismo y Deporte

Entre la población andaluza que hace deporte, **la forma de práctica organizada más habitual es como abonado de una entidad deportiva privada**, que alcanza el 32,9% y que ha experimentado un aumento de 7,4 puntos porcentuales respecto a 2012. Disminuye la práctica organizada a través de servicios públicos y aumenta el porcentaje de practicantes que nunca han practicado de forma organizada.

Práctica deportiva organizada. Años 2012 y 2017
(Respuesta múltiple)

Deporte organizado	2017	2012
Como abonado de una entidad deportiva privada	32,9%	25,5%
Nunca ha practicado deporte de forma organizada	30,0%	18,1%
Como abonado de un servicio deportivo público	17,2%	18,7%
Como usuario de un servicio deportivo público	15,1%	15,3%
Antes sí practicaba deporte a través de alguna de las formas anteriores, pero ahora no	7,9%	7,7%
NI	4,0%	-

Fuente: I.D.M. Córdoba de Turismo y Deporte



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.2.6. Práctica deportiva: Córdoba

Como resumen, destacar que:

- El **73,4%** de la población cordobesa muestra **interés hacia el deporte**.
- Por **género**, la brecha de práctica deportiva es de 4,8 puntos entre los **hombres (48%)** y **las mujeres (43,2%)** cordobesas.
- La **tasa de práctica deportiva semanal** es el 42,9%, 1,7 puntos por encima de la media andaluza.
- La tasa de **usuarios en instalaciones públicas es mayor (33,7%)** que la tasa en **gimnasios privados (24,2%)**.
- En la IDM Parque Azahara no se podrá practicar ninguno de los 5 deportes más practicados en la ciudad de Córdoba. Por su parte, se ofertan otros deportes como fútbol y pádel.

HÁBITOS Y ACTITUDES DE LA POBLACIÓN ANDALUZA ANTE EL DEPORTE 2017. CÓRDOBA



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



3. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

3.3. Análisis socio-demográfico

Ciudad de Córdoba



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.3.1. Área de influencia: Córdoba capital

Previo a la determinación del área de influencia de cada una de las instalaciones de IMDECO, es lícito estudiar socio-demográficamente la ciudad de Córdoba con el fin de conocer el perfil y características de su ciudadanía así como el enclave en el que se ubican las instalaciones deportivas objeto de estudio.

Córdoba es una ciudad situada en el nor-centro de la comunidad autónoma de Andalucía que cuenta con una superficie de **1.254,91 km²**.

Es una ciudad de gran valor cultural y monumental, considerada Patrimonio de la humanidad por la Unesco y que posee una amplia red de instalaciones deportivas a explotar.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

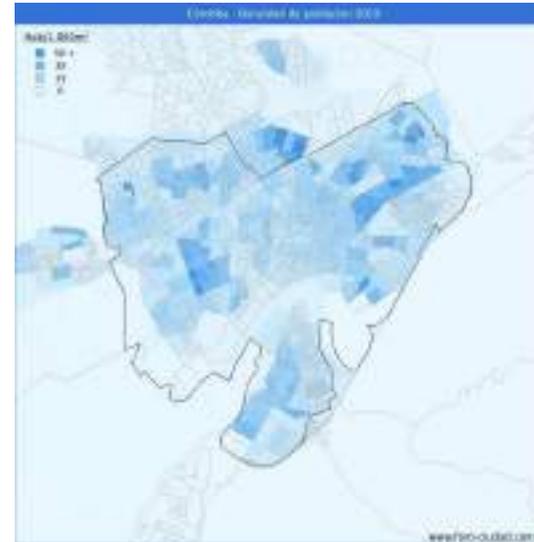
3.3.2.1. Área de influencia:

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2020 el número de habitantes en Córdoba capital es de **326.039**, 338 habitantes más que en el año 2019.

En el grafico siguiente se puede ver cuantos habitantes tiene Córdoba a lo largo de los años.



Actualmente la densidad de población en Córdoba es de **259,95 habitantes por Km2**. Abajo se puede ver un mapa del casco urbano con las densidad de población por secciones censales, en este caso se usa habitantes por 1.000m2. Se ha dividido por 1.000 por lo que si se quiere pasar a Km2 solo hay que multiplicar su valor por 1.000.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

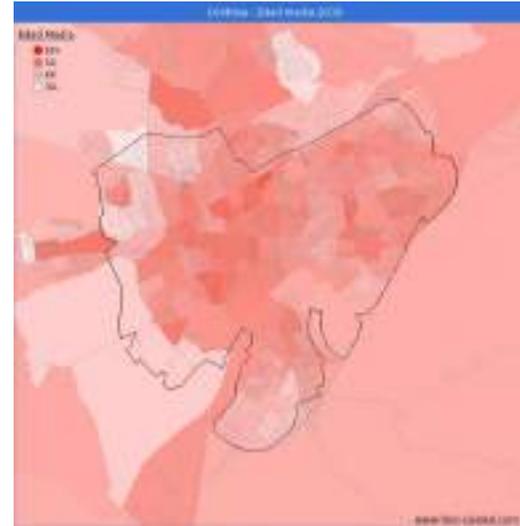
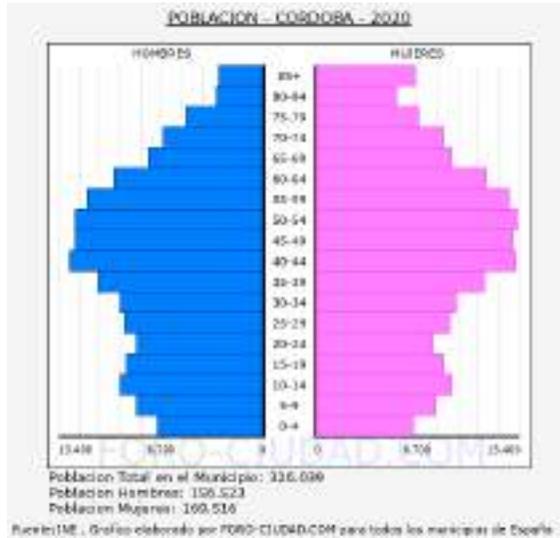
URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es

3.3.2.2. Área de influencia: edad y sexo

La media de edad de los habitantes de Córdoba es de **42,81 años**, 1,55 años más que hace un lustro que era de 41,26 años, y siendo una población más joven que la media nacional (42,58 años).

En el siguiente mapa de Córdoba se puede ver la edad media de los habitantes del municipio por secciones censales según los datos de 2019.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.3.2.2. Área de influencia: edad y sexo

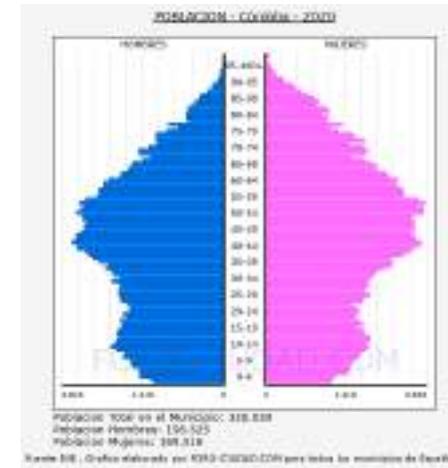
La ciudad de Córdoba se caracterizan por tener un porcentaje de **género** ligeramente mayor en mujeres (52%) que en hombres (48%).

En la pirámide de población podemos destacar una **franja** de edad con **mayor representación** en la zona son los adultos **entre 40 y 60 años**.

En la siguiente tabla de Córdoba se puede ver la edad media de los habitantes del municipio por secciones censales según los datos de 2019.

Población en Córdoba (por sexo y en el 2019) (datos censales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-4	3.000	3.000	6.000
5-9	3.100	3.100	6.200
10-14	3.200	3.200	6.400
15-19	3.300	3.300	6.600
20-24	3.400	3.400	6.800
25-29	3.500	3.500	7.000
30-34	3.600	3.600	7.200
35-39	3.700	3.700	7.400
40-44	3.800	3.800	7.600
45-49	3.900	3.900	7.800
50-54	4.000	4.000	8.000
55-59	4.100	4.100	8.200
60-64	4.200	4.200	8.400
65-69	4.300	4.300	8.600
70-74	4.400	4.400	8.800
75-79	4.500	4.500	9.000
80-84	4.600	4.600	9.200
85-89	4.700	4.700	9.400
90-94	4.800	4.800	9.600
95-99	4.900	4.900	9.800
100+	5.000	5.000	10.000
Total	240.000	240.000	480.000

- La población **menor de 18 años** es de 58.910 (30.307 H, 28.603 M), el **18,1%**.
- La población **entre 18 y 65 años** 208.432 (102.155 H, 106.277 M), el **63,9%**.
- La población **mayor de 65 años** es de 58.697 (24.061 H, 34.636 M), el **18,0%**.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

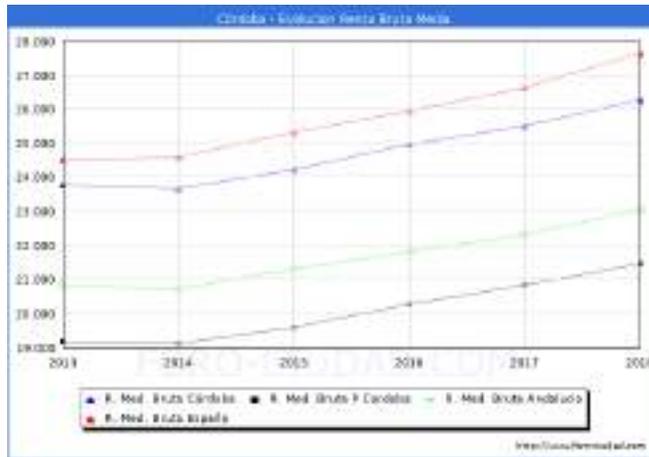
URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es

3.3.2.3. Área de influencia: IRPF y paro

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la **renta bruta media** por declarante, en el municipio de Córdoba en 2018 fue de **26.288€**, 774€ más que en el año 2017.

Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 21.593€, 605€ más que en el año 2017.



Evolución de la Renta Media en Córdoba				
Año	Renta Bruta	Viv	Renta Depo	Viv
2018	26.288€	774€ (2,94%)	21.593€	605€ (2,83%)
2017	25.514€	559€ (2,19%)	20.988€	399€ (1,90%)
2016	24.656€	726€ (2,93%)	20.930€	529€ (2,55%)
2015	24.233€	599€ (2,47%)	20.034€	649€ (3,23%)
2014	23.047€	-127€ (-0,54%)	19.456€	-141€ (-0,73%)
2013	23.774€	0€ (0,00%)	19.557€	0€ (0,00%)



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.3.2.3. Área de influencia: IRPF y paro

En el siguiente mapa de Córdoba se puede ver la renta per cápita de los habitantes del municipio por secciones censales con los datos del año 2018.



En 2018 Córdoba se sitúa como el **municipio nº1 con una mayor renta bruta media de la provincia de Córdoba** y el nº808 a nivel Nacional (sin PV y Navarra), abajo se muestra una tabla con las posiciones en las que se encuentran los municipios cercanos y con población parecida.

Rentas Municipios Cercanos				
Municipio	Renta Bruta	Pos Prov	Pos Comu	Pos Naci
Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas)	26.910€	2	3	407
Ojén (Asturias)	27.502€	4	4	508
Alicante/Macant (Alicante)	27.410€	4	22	621
Vigo (Pontevedra)	27.002€	4	11	662
Córdoba (Córdoba)	26.299€	1	27	808
San Sebastián de los Baños (Córdoba)	18.413€	11	188	3099
Quintanilla (Córdoba)	19.254€	13	178	3241
Fernán-Núñez (Córdoba)	19.190€	14	179	3246
Obejo (Córdoba)	18.674€	15	200	3599
La Victoria (Córdoba)	18.200€	18	234	3813



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

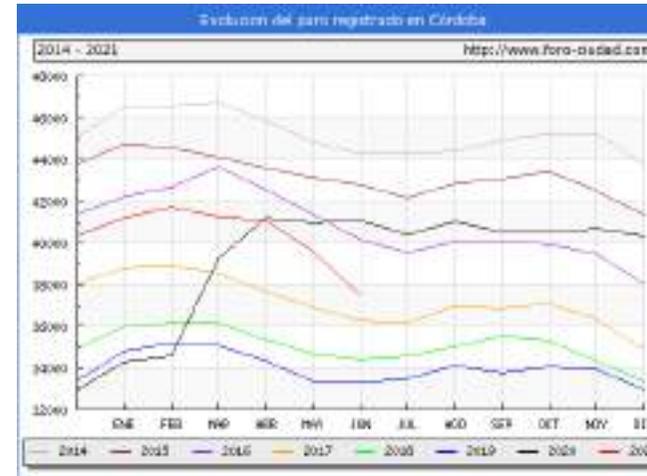
3.3.2.3. Área de influencia: IRPF y paro

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de Junio el número de parados ha bajado en 2.084 personas. De las 2.084 personas que salieron de la lista del paro en Córdoba descendió en 975 hombres y 1.109 mujeres.

El número total de **parados es de 37.493**, de los cuales 15.354 son hombres y 22.139 mujeres, representando el **11,5%** de la población de Córdoba, 4,6 puntos menos que la media nacional (16,1%).

AÑO (2021)	Sal. Parados	Evolución			
		Var. Absoluta	Var. Relativa	Mujeres	Hombres
TOT	37493	-2084	-4,9%	-1109	-975
MENORES DE 25 AÑOS	3200	-226	-6,9%	-91	-135
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	15528	-1508	-9,7%	-830	-678
MAYORES DE 45 AÑOS	19065	-706	-3,7%	-379	-327
MUNICIPIO					
ALCALDÍA	2169	-154	-7,1%	-82	-72
ALCALDÍA	2700	-190	-7,0%	-96	-94
ALCALDÍA	2529	-135	-5,3%	-66	-69
ALCALDÍA	25358	-1952	-7,7%	-1001	-951
ALCALDÍA	4777	-212	-4,4%	-107	-105

Las personas mayores de 45 años con 19.263 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 15.028 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 3202 parados.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es



3. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

3.4. Estudio del Área de influencia

I.D.M. PARQUE AZAHARA



LIDERA[®]
sport
consulting

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

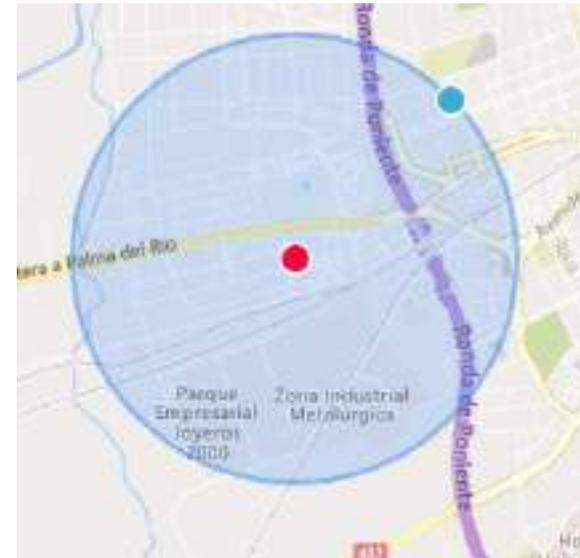
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.4.1. Área de influencia: caminando

Para determinar nuestra Área de Influencia, hemos establecido distintos anillos de proximidad teniendo como criterios el tiempo de desplazamiento:

- **A pie.** Teniendo como referencia que la velocidad media caminando es de 5km/h, se establece un área de influencia a pie de **10 minutos = 800 metros**, alcanzando una población potencial de **7.692 habitantes**.



Dada la localización de la IDM Parque Azahara, su afluencia a pie, abarca la totalidad del Sector Poniente-Norte y una pequeña parte del Noroeste de la capital cordobesa.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

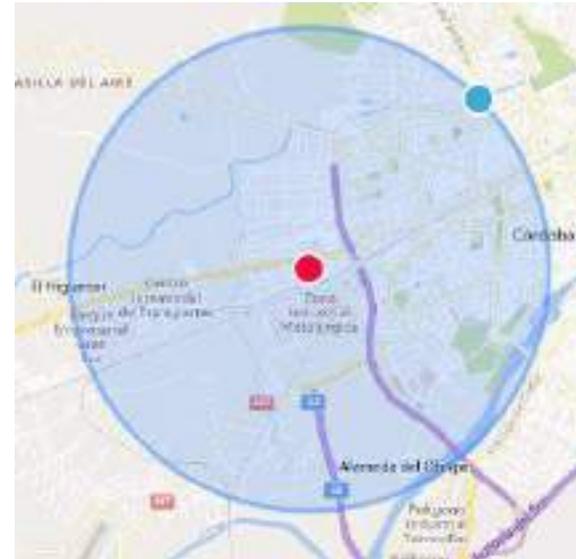
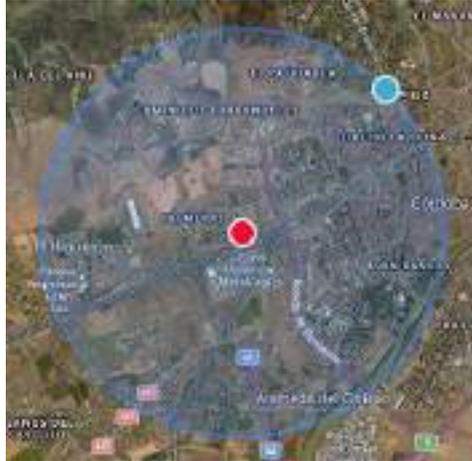
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.4.2. Área de influencia: coche

- Y en **coche**, se ha establecido un tiempo de desplazamiento de **5 minutos** en coche, lo que supone una distancia de **3 km**.

Como se observa en la imagen, el área de influencia en coche abarca gran parte del Oeste de la capital, incluyendo los barrios El Higerón, Alameda del Obispo, El Tablero, Palmeras, San Basilio, Huerta de la Marquesa, Arruzafilla, Parque Figueroa y El Alcaide, llegando a un público potencial de **36.175 habitantes**.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



3. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

3.5. Análisis de la Competencia

Centros Deportivos



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.5.1. Descripción de competencia

**CAMPO DE
FÚTBOL
MIRALBAIDA**

Dirección: Calle Doctor Ángel Castiñeira, 13, 14005, Córdoba.
Espacios deportivos: campo fútbol 11 césped artificial.
Ofrece: fútbol 7, fútbol 11, escuelas.
Precio: alquiler campo fútbol: 81€/hora grupo adulto, 53€/hora grupo infantil, partido: 117€/partido adulto, 105€/partido infantil, 45€/equipo federado.
Distancia/tiempo a la instalación: 0,7km/2 min.


**CAMPO DE
FÚTBOL LAS
PALMERAS**

Dirección: Calle Sierra Morena, 7, 14005, Córdoba.
Espacios deportivos: campo de fútbol 11 césped artificial.
Ofrece: fútbol 7, fútbol 11, escuela.
Precio: alquiler campo fútbol: 81€/hora grupo adulto, 53€/hora grupo infantil, partido: 117€/partido adulto, 105€/partido infantil, 45€/equipo federado.
Distancia/tiempo a la instalación: 0,950km/3min.

**FIRMANTE**

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.5.1. Descripción de competencia

OPEN ARENA

Dirección: Calle Escritora Maria Goyri, s/n, Córdoba.

Espacios deportivos: Pistas de pádel, pistas tenis, gimnasio, piscina exterior, campo fútbol 11 césped artificial, campo de fútbol 7 césped artificial, pista voley playa, pabellón cubierto.

Ofrece: tenis, pádel, escuelas, fútbol 7 y 11, fútbol sala, balonmano, voleibol, vóley playa, rugby, karate.

Precio: abono open: 50€/mes, abono open tenis: 60€/mes, abono open pádel: 55€/mes, alquiler pista tenis: 18€/hora/pista cubierta, 14€/hora/pista descubierta, alquiler pista pádel: 16€/hora, alquiler campo fútbol 7: 50€/hora, campo fútbol 11: 100€/hora, alquiler pista polideportiva: 30€/hora.

Distancia/tiempo a la instalación: 2,1km/7min.



CLUB FIGUEROA

Dirección: Avda. del Mediterráneo con Calle Isla Gomera, 14011, Córdoba.

Espacios deportivos: Pistas de pádel, pistas tenis, sala usos múltiples, piscina exterior, campo fútbol 11 césped artificial, pista polideportiva, sala artes marciales.

Ofrece: tenis, pádel, escuelas, fútbol 7 y 11, fútbol sala, baloncesto, voleibol, artes marciales, natación.

Precio: alquiler campo fútbol 7: 58,4€/hora grupo adulto, 41,5€/hora grupo infantil. Alquiler campo fútbol 11: 81,5€/hora grupo adulto, 53,2€/hora grupo infantil. Escuela pádel: 15€/2 hora semanales/socios, 25€/2 horas semanales no socios.

Distancia/tiempo a la instalación: 2,1km/7min.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.5.2. Comparativa de servicios: centros competencia

CENTRO	TIPOLOGÍA	COMPETENCIA	DISTANCIA EN COCHE
I.D.M. PARQUE AZAHARA	Multiservicio
Campo de fútbol Miralbaida	Especializado	Directa	2 min.
Campo de fútbol Las Palmeras	Especializado	Media	3 min.
Open Arena	Multiservicio	Media	7 min.
Club Figueroa	Multiservicio	Media	7 min.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3.5.2. Comparativa de servicios: centros competencia

CENTRO	% cuota mercado	FÚTBOL	PÁDEL
I.D.M. PARQUE AZAHARA	-	X	X
Campo de fútbol Miralbaida	5%	X	
Campo de fútbol Las Palmeras	5%	X	
Open Arena	15%	X	X
Club Figueroa	15%	X	X



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Resumen

Comenzamos señalando que respecto a la **frecuencia** nacional de práctica deportiva, el **54,8%** de la población española practica deporte semanalmente, y podemos ver como esta tendencia ha ido aumentando progresivamente a los largo de los años.

Andalucía, con un **41,2%**, está por debajo de la media nacional, y en la 9ª posición en el ranking nacional de las comunidades autónomas en la práctica deportiva.

Córdoba es la tercera provincia con mayor media de práctica deportiva en Andalucía, con un **45,62%**.

Por **género**, en Córdoba la brecha de práctica deportiva es de 4,8 puntos entre los **hombres (48,0%)** y las **mujeres (43,2%)**.

Además, es importante tener en cuenta que, de las personas que practican deporte, el **7,9%** de la población total, podrán realizar sus **modalidades deportivas** en la IDM Parque Azahara:

- Pádel (3,5%).
- Fútbol 11 y 7 (4,4%).

Algunos de los datos interesantes y específicos de la población en el área de cobertura de la IDM Parque Azahara, que se utilizarán para la estimación del público objetivo son:

- **Usuarios/as Directos/as:** edad entre los 6 y los 50 años = **54,89%**.
- **Usuarios/as Indirectos/as:** edad entre los 51 y 65 años = **21,86%**.

En cuanto a la **competencia**, dentro de su área de influencia, la IDM Parque Azahara cuenta principalmente con cuatro competidores especializados en fútbol:

- Campo de fútbol Miralbaida, espacio deportivo de césped artificial ubicado a 4 minutos caminando del Parque Azahara, en el que se desarrollan escuelas de fútbol y permite el alquiler del campo de fútbol 7 y 11.
- Campo de fútbol Las Palmeras, ubicado a 10 minutos caminando de la instalación objeto de estudio, ofrece alquiler del campo de fútbol 7 y 11 y escuelas de fútbol.
- Open Arena, ubicado a 2 km del Parque Azahara, ofrece múltiples servicios deportivos incluyendo fútbol 7 y 11 y pádel, mediante alquiler de los espacios.
- Club Figueroa, ubicado a 2 km del Parque Azahara, ofrece múltiples servicios deportivos incluyendo fútbol 7 y 11 y pádel, mediante alquiler de los espacios.

La competencia directa mencionada puede reducir en un **40% población potencial** que pueda hacer uso de la IDM Parque Azahara. Aún así, estos centros deportivos considerados «competencia» nos servirán de referencia para marcar los precios y servicios mínimos a proyectar en la futura gestión de la instalación.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



4. HIPÓTESIS DEL PÚBLICO OBJETIVO LOCAL

CÁLCULO DE LOS USUARIOS POTENCIALES



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

4.1. Introducción

HIPÓTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (5 MINUTOS EN COCHE)		
USUARIOS DIRECTOS	coeficiente %	Nº
Público Potencial		36.175
Práctica deportiva anual Córdoba	45,50%	16.460
Población Diana (edad 6-50)	54,89%	9.035
Pádel	3,50%	316
Fútbol 11 y 7	4,40%	398
TT		714

HIPÓTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (5 MINUTOS EN COCHE)		
USUARIOS PASIVOS	coeficiente %	Nº
Público Potencial		36.175
Práctica deportiva anual Córdoba	45,50%	16.460
Población Diana (edad 51-65)	21,86%	3.598
Pádel	3,50%	126
Fútbol 11 y 7	4,40%	158
TT		284

HIPÓTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (5 MINUTOS EN COCHE)		
TOTAL POTENCIAL		
998		

Coefficiente reductor Competencia directa	40%	399
Total Hipótesis:	599	

Total Hipótesis: 599

Para el cálculo de la muestra que utilizamos como hipótesis de penetración nos basamos en el análisis sociodemográfico del área de influencia de 5 minutos en coche y el análisis de la competencia, cuya hipótesis comienza con una población residente de **36.175 habitantes**.

Partiendo de este total, segmentamos la población siguiendo los siguientes criterios:

- En la provincia de Córdoba, según la última encuesta de hábitos deportivos, 2017, la práctica deportiva anual es del **45,5%**.
- Usuarios/as Directos/as: edad entre 6 y 50 años = **54,89%**.
- Usuarios/as Indirectos/as: edad entre 51 y 65 años = **21,86%**.
- Los últimos datos, hacen referencia al porcentaje de práctica deportiva en las disciplinas que pueden realizar en la IDM Parque Azahara= **7,9%**, según la Encuesta de Hábitos Deportivos 2020.

Por último, debemos aplicar una **reducción** estimada del **40%**, unos 399 clientes, debido a la competencia directa de grandes operadores especializados y la amplia oferta municipal de instalaciones y actividades.

El resultado final es **599 clientes potenciales**.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



B. FASE PROPOSITIVA

- IDM Parque Azahara -



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



5. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO

PROPUESTAS DE GESTIÓN



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Introducción

Antes de entrar en el estudio de viabilidad económico-financiero propiamente dicho, es conveniente realizar una observación respecto del efecto del IVA en todos los datos que figuran en él. La actividad que va a realizar el adjudicatario va estar sujeta a este impuesto, por lo que en aplicación de la Ley que lo regula, las cuotas de IVA que se soporten serán plenamente deducibles, por lo que no forman parte de la valoración de las inversiones ni de los costes.

El estudio económico de la explotación incorpora: inversiones y financiación, período de explotación, previsión de costes e ingresos de explotación, resultados de explotación (a 10 y 20 años según el proyecto). Estableciéndose precios de los servicios similares a los del mercado y de la ciudad en otros servicios deportivos y similares a los ofertados.

Para el estudio de viabilidad de la futura construcción y gestión del IDM Parque Azahara, se han contemplado los siguientes apartados:

- Propuesta y análisis general de tarifas.
- Estimación de los ingresos potenciales (sin IVA).
- Estimación de la inversión inicial (sin IVA).
- Cálculo de los gastos de explotación (sin IVA).
- Cuenta previsional de resultados y análisis de viabilidad.

Esta información estimativa, parte de los distintos cálculos e indicadores conseguidos en los análisis de mercado realizados en los apartados anteriores, así como en los estudios de costes de explotación avanzados por el equipo de consultores especialistas y tras una comparativa con instalaciones de similares características.

Las estimaciones de viabilidad se concretarán en unos escenarios de explotación realistas, atendiendo a los factores de riesgo que la activación y explotación de esta instalación, con un ritmo de consumo de servicios y actividades lógico, basado en los indicadores de actividad estudiados para la comunidad autónoma, y basados en la experiencia en otras instalaciones de similar contexto.

A partir de estas premisas, se establecerán las condiciones económicas que pueden afectar al modelo de **Gestión Indirecta** mediante **concesión de servicios** y sin **aportación municipal**, donde se aplica un cambio de modelo de la instalación, donde un **concesionario** especializado **asume la inversión** necesaria para crear una instalación referente de pádel. Además de que el concesionario asuma la inversión, se considera un **canon a favor del IMDECO**. La amortización de la inversión necesita de muchos años, por lo que se proyecta el estudio a 20 años.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



5. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO GESTIÓN INDIRECTA/CONCESIÓN: 20 AÑOS

5.1. Análisis de las tarifas



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Análisis de las tarifas

La gestión concesional del IDM Parque Azahara debe ser flexible y dinámica para que permita un movimiento constante de personas, cree hábitos de práctica deportiva y entienda la sinergia entre el entrenamiento de calidad y la mejora de su bienestar, la salud o el rendimiento en la práctica específica de pádel. También se deben establecer dinámicas que permitan cubrir cualquier necesidad sin olvidar la voluntad de servicio público de la instalación. A cada una de las tarifas propuestas se le aplica una hipótesis de penetración/venta para el cálculo de ticket medio. Dichas tarifas han sido establecidas en función de los precios de otras instalaciones con características y servicios similares.

El acceso a los servicios disponibles en esta área se realiza mediante:

- **Cuota/Abono**, mediante el pago de una cuota **inscripción anual** que supone un descuento en el uso de los espacios deportivos que ofrece la instalación. Existe una tarifa especial para jóvenes, sénior y personas con capacidades diferentes.
- **Escuelas deportivas de pádel**, son programas de actividades físicas enfocados a la enseñanza de este deporte, la salud, el perfeccionamiento y la socialización, entre otros, organizados de manera individual o grupal y diferenciando 3 niveles según edades: adulto, juvenil e infantil. Los abonados a la instalación tendrán una reducción en el precio.
- **Alquileres de espacios**, pueden ser de carácter puntual o regular, mediante la realización de reservas y prepago por uso de las pistas de pádel. Los abonados a la instalación tendrán una reducción en el precio.

		INSCRIPCIÓN	
		ANUAL	
		PVP	M.CONT
	ABONADO GENERAL	31,80 €	
	ABONADO ESPECIAL	21,20 €	23,65 €
		ALQUILERES	
		PISTA DOBLE	
		PVP	M.CONT
ABONADO	MAÑANA-HORA	7,42 €	
	MAÑANA-HORA Y MEDIA	10,07 €	
	TARDE-HORA	14,31 €	
	TARDE-HORA Y MEDIA	22,26 €	
NO ABONADO	MAÑANA-HORA	8,48 €	
	MAÑANA-HORA Y MEDIA	11,13 €	
	TARDE-HORA	15,37 €	
	TARDE-HORA Y MEDIA	23,32 €	13,57 €
		PISTA INDIVIDUAL	
		PVP	M.CONT
ABONADO	MAÑANA-HORA	5,30 €	
	TARDE-HORA	11,66 €	
NO ABONADO	MAÑANA-HORA	6,36 €	
	TARDE-HORA	12,72 €	8,28 €



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Análisis de las tarifas

ESCUELAS		PVP	M.CONT
INDIVIDUALES Y GRUPOS			
ABONADO	MAÑANAS-INDIVIDUAL	21,20 €	
	TARDE-INDIVIDUAL	26,50 €	
	TARDE-GRUPO 2 ALUMNOS	37,10 €	
	TARDE-GRUPO 3 ALUMNOS	47,70 €	
	TARDE-GRUPO 4 ALUMNOS	53,00 €	
NO ABONADO	MAÑANAS-INDIVIDUAL	23,32 €	
	TARDE-INDIVIDUAL	28,62 €	
	TARDE-GRUPO 2 ALUMNOS	39,22 €	
	TARDE-GRUPO 3 ALUMNOS	49,82 €	
	TARDE-GRUPO 4 ALUMNOS	56,18 €	35,67 €

A continuación, presentamos el desglose de las tarifas propuestas, donde se puede observar:

- Edad.
- El precio de venta a público, base e IVA.
- Hipótesis de penetración por cada una de las cuotas.
- Ticket medio por grupo de tarifas y global.
- Porcentajes de descuento según el tipo de cliente, el número de usos o la compra anticipada.

Además, para estudiar un ingreso medio vinculado a este concepto analizamos el PRECIO MEDIO / CONTRATO, que resulta de ponderar y segmentar la venta estimada de cada tipología de servicio.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. Inscripción abonados

El pago de la inscripción como abonado está destinado a todos/as los/as clientes que entren por primera vez como socios, o ex-clientes que vuelvan a la instalación tras darse de baja, con anterioridad, y quieran acceder a los servicios de pádel. Algunas de las características sobre la inscripción son:

- El pago de la inscripción **se realiza sólo una vez al año**.
- El pago de la inscripción como abonado supone un descuento en los servicios de pádel que ofrece la instalación.
- El coste de la inscripción tendrá un precio especial para los usuarios jóvenes, sénior y con capacidades diferentes.
- El coste de la inscripción ha sido actualizado con un **6% más** del precio establecido por el IMDECO en el año 2018, tomando como referencia los precios de mercado actuales.

CUOTAS											
INSCRIPCIÓN ANUAL	Edad / Años	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	6% Precios IMDECO 2018
ABONADO GENERAL	+21 A-65	31,80 €	26,28 €	5,52 €	70%	70	1.839,67 €		1.839,67 €	26,28 €	30,00 €
ABONADO ESPECIAL (JOVEN, SENIOR O CAPACIDADES DIFERENTES)	-21 Y +65	21,20 €	17,52 €	3,68 €	30%	30	525,62 €	23,65 €	525,62 €	17,52 €	20,00 €
					100%	100	2.365,29 €	23,65 €	2.365,29 €	23,65 €	

3. Alquileres

Este servicio está dirigido a cualquier persona que quiera utilizar estos espacios deportivos para uso recreativo-deportivo durante una fracción de tiempo determinada.

PÁDEL CRISTAL

Puede contratarse el uso de las pistas de pádel en horario de mañana y en horario de tarde. El precio de mercado difiere en función de varios criterios:

- Si es **abonado** de la instalación o usuario externo que requiere hacer un uso puntual de los espacios deportivos.
- El **tiempo** de uso de las pistas de pádel, una hora o una hora y media.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3. Alquileres

PÁDEL CRISTAL

- El **tipo** de pista de pádel puede ser: doble o individual.
- El precio varía según el **horario** de alquiler de las pistas, mañana o tarde.
- Si se requiere del uso de **luz artificial** para el desarrollo de la actividad deportiva.
- El coste de alquiler de pádel ha sido actualizado con un **6% más** del precio establecido por el IMDECO en el año 2018, tomando como referencia los precios de mercado actuales.

ALQUILER											
PISTA DOBLE	Perfil	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	6% Precios IMDECO 2018
MAÑANA-HORA	ABONADO	7,42 €	6,13 €	1,29 €	7%	7	42,93 €	13,57 €	42,93 €	6,13 €	7,00 €
MAÑANA-HORA Y MEDIA		10,07 €	8,32 €	1,75 €	14%	14	116,51 €		116,51 €	8,32 €	9,50 €
TARDE-HORA		14,31 €	11,83 €	2,48 €	20%	20	236,53 €		236,53 €	11,83 €	13,50 €
TARDE-HORA Y MEDIA	22,26 €	18,40 €	3,86 €	30%	30	551,90 €	551,90 €		18,40 €	21,00 €	
MAÑANA-HORA	NO ABONADO	8,48 €	7,01 €	1,47 €	3%	3	21,02 €		21,02 €	7,01 €	8,00 €
MAÑANA-HORA Y MEDIA		11,13 €	9,20 €	1,93 €	6%	6	55,19 €		55,19 €	9,20 €	10,50 €
TARDE-HORA		15,37 €	12,70 €	2,67 €	8%	8	101,62 €	101,62 €	12,70 €	14,50 €	
TARDE-HORA Y MEDIA	23,32 €	19,27 €	4,05 €	12%	12	231,27 €	231,27 €	19,27 €	22,00 €		
						100%	100	1.356,98 €	13,57 €	1.356,98 €	13,57 €
PISTA INDIVIDUAL	Perfil	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	6% Precios IMDECO 2018
MAÑANA-HORA	ABONADO	5,30 €	4,38 €	0,92 €	25%	25	109,50 €	8,28 €	109,50 €	4,38 €	5,00 €
TARDE-HORA		11,66 €	9,64 €	2,02 €	50%	50	481,82 €		481,82 €	9,64 €	11,00 €
MAÑANA-HORA	NO	6,36 €	5,26 €	1,10 €	5%	5	26,28 €		26,28 €	5,26 €	6,00 €
TARDE-HORA	ABONADO	12,72 €	10,51 €	2,21 €	20%	20	210,25 €		210,25 €	10,51 €	12,00 €
						100%	100	827,85 €	8,28 €	827,85 €	8,28 €



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

4. Escuelas deportivas

Estas tarifas corresponden a programas de actividades físicas de 4 sesiones mensuales, enfocados a la enseñanza de este deporte, diferenciando el precio de mercado en función de:

- Si es **abonado** de la instalación o usuario externo que requiere hacer un uso puntual del servicio.
- El **horario** en el que se va a desarrollar el servicio, mañana o tarde.
- Si el desarrollo de la actividad deportiva es **individual** o en **grupos** reducidos de 2 a 4 personas.
- El coste del servicio ha sido actualizado con un **6% más** del precio establecido por el IMDECO en el año 2018 para instalaciones similares, tomando como referencia los precios de mercado actuales.

ESCUELA DE PÁDEL											
CURSOS: 4 CLASES/MES	Edad / Años	PVP Mercado	Base	IVA	% Penetración	Nº Contratos	facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	Precios IMDECO 2018
MAÑANAS-INDIVIDUAL	ABONADO	21,20 €	17,52 €	3,68 €	5%	5	87,60 €	35,67 €	87,60 €	17,52 €	20,00 €
TARDE-INDIVIDUAL		26,50 €	21,90 €	4,60 €	10%	10	219,01 €		219,01 €	21,90 €	25,00 €
TARDE-GRUPO 2 ALUMNOS		37,10 €	30,66 €	6,44 €	13%	13	398,60 €		398,60 €	30,66 €	35,00 €
TARDE-GRUPO 3 ALUMNOS		47,70 €	39,42 €	8,28 €	16%	16	630,74 €		630,74 €	39,42 €	45,00 €
TARDE-GRUPO 4 ALUMNOS	53,00 €	43,80 €	9,20 €	21%	21	919,83 €	919,83 €		43,80 €	50,00 €	
MAÑANAS-INDIVIDUAL	NO ABONADO	23,32 €	19,27 €	4,05 €	2%	2	38,55 €		38,55 €	19,27 €	22,00 €
TARDE-INDIVIDUAL		28,62 €	23,65 €	4,97 €	5%	5	118,26 €		118,26 €	23,65 €	27,00 €
TARDE-GRUPO 2 ALUMNOS		39,22 €	32,41 €	6,81 €	7%	7	226,89 €		226,89 €	32,41 €	37,00 €
TARDE-GRUPO 3 ALUMNOS		49,82 €	41,17 €	8,65 €	9%	9	370,56 €		370,56 €	41,17 €	47,00 €
TARDE-GRUPO 4 ALUMNOS	56,18 €	46,43 €	9,75 €	12%	12	557,16 €	557,16 €		46,43 €	53,00 €	
						100%	100	3.567,21 €	35,67 €	3.567,21 €	35,67 €



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



5. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO GESTIÓN INDIRECTA/CONCESIÓN: 20 AÑOS

5.2. Estimación de ingresos



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Estimación de abonados y contratos

La estimación de ingresos está referenciada a los conceptos habituales en la explotación de instalaciones deportivas. Para estudiar un ingreso medio vinculado a este concepto analizaremos el PRECIO MEDIO / CONTRATOS, que resulta de ponderar y segmentar la venta estimada de cada tipología de abonado.

A partir de los datos que nos aporta el estudio de mercado realizado, partimos de una hipótesis de penetración segmentada que nos podría llevar a un **máximo potencial de 599 usuarios/as** en la instalación, cifra que nos debe servir para diseñar los escenarios de rendimiento económico en la comercialización de los distintos productos deportivos propios de estas instalaciones.

El análisis estimativo de ventas ha contemplado los coeficientes de rotación, bajas (18%) y altas (18%) habituales en este tipo de instalaciones, aplicando un porcentaje de crecimiento soportado en el histórico evolutivo de 5 instalaciones de similares características y contextos geográficos en territorio nacional. Destacar que la **media estimada de usuarios y contratos** es de **643**, dato que es ligeramente superior al volumen de clientes potenciales obtenidos en el estudio de mercado, al considerar que un operador especializado va a generar y crear nuevas oportunidades de mercado y clientes.

La proyección estimada para el primer año es de un **75% de la hipótesis de penetración** estimada, lo que supone 449 usuarios / 449 contratos, puesto el se considera que el operador especializado tendrá una estrategia de captación y una cartera de clientes interesantes para comenzar el negocio. El promedio de crecimiento neto de abonados es de 32 al año.

ABONADOS	20 AÑOS												
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20
Índice de crecimiento previsto	18%	75%	40%	20%	20%	19%	18%	17%	17%	19%	19%	18%	18%
Incremento anual contratos	116	180	113	119	117	111	103	99	112	115	116	116	
Contratos previstos	643	449	566	594	618	618	606	581	587	605	643	643	643
Abandono anual contratos (bajas)	-116	0	-63	-85	-95	-117	-124	-127	-93	-94	-77	-116	-116
Índice de rotación (bajas)	18%	14%	15%	16%	19%	20%	21%	16%	16%	13%	18%	18%	
Crecimiento neto contratos	32	449	117	28	24	0	-12	-24	6	18	38	0	0
Media de contratos mensuales	429	374	424	396	412	412	404	388	391	403	429	429	429



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. Estimación de ingresos por INSCRIPCIÓN: anual

Como hemos indicado anteriormente, la inscripción de abonados de la instalación es uno de los ingresos a tener en cuenta. En la siguiente tabla se pueden ver las siguientes hipótesis que condicionan la estimación de los ingresos:

- El **pago de matrícula** estimada para los nuevos clientes es de un **100%** de media en las **cuotas anuales**.
- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.
- Se estima una media de ventas de **643 contratos mensuales**.

INSCRIPCIÓN ABONADOS	MEDIANA	Hipótesis de ventas: pago de abonado anual					Incremento del 2% anual de los precios a partir de año 3.						
		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20
Índice previsto de inscripción por nuevo contrato	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Precio Medio Inscripción	27,99 €	23,65 €	23,65 €	24,13 €	24,61 €	25,10 €	25,60 €	26,11 €	26,64 €	27,17 €	27,71 €	30,60 €	33,78 €
Contratos Pago Inscripción	116	449	566	113	119	117	111	103	99	112	115	116	116
Nº Venta de Contratos mensuales	643	449	566	594	618	618	606	581	587	605	643	643	643
INGRESOS ABONOS	17.999,62 €	10.622,39 €	13.384,21 €	14.334,49 €	15.206,03 €	15.510,15 €	15.503,94 €	15.181,46 €	15.639,94 €	16.431,32 €	17.821,41 €	19.676,28 €	21.724,20 €

3. Estimación de ingresos por ALQUILERES: pádel

En el servicio de alquileres, diferenciamos dos tipologías de usuarios/as: por un lado, personas que no contratan un compromiso de abono con la instalación, y requieren el alquiler por uso momentáneo de los espacios deportivos según oferta definida con anterioridad, y además, dos tipos de pistas de pádel. Por otro lado, abonados/as de la instalación que tienen un descuento en las tarifas de alquiler.

A. PISTA DOBLE:

Para el cálculo de los ingresos por alquiler de las pistas dobles de pádel, se han considerado las siguientes hipótesis:

- Incremento de un **1%** sobre la masa crítica potencial de usos estimada representa una media de **908 alquileres al mes** durante los 20 años.
- La activación media contemplada para los alquileres es de **10 meses/año**, dejando fuera la actividad residual registrada durante los meses de verano por su menor ocupación.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3. Estimación de ingresos por ALQUILERES: pádel :

A. PISTA DOBLE:

- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.
- Se estima una ocupación mensual de **798 horas**, tomando como referencia una ocupación de 24 alquileres al día en las 6 pistas de pádel al aire libre, durante 5 días a la semana.

ALQUILER PISTA DOBLE	Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 1% anual. Anualidad de 10 meses año.											Incremento del 2% anual de los precios a partir de año 3.			
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20		
Precio medio mes	16,06 €	13,57 €	13,57 €	13,84 €	14,12 €	14,40 €	14,69 €	14,98 €	15,28 €	15,59 €	15,90 €	17,55 €	19,38 €		
% ocupación	1%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%		
Usuarios Mes	908	798	814	830	847	864	872	881	890	899	908	908	908		
Ingresos Mes	14.578,24 €	10.828,66 €	11.045,24 €	11.491,46 €	11.955,72 €	12.438,73 €	12.814,38 €	13.201,37 €	13.600,05 €	14.010,78 €	14.433,90 €	15.936,19 €	17.594,85 €		
INGRESOS ANUALES (10 meses)	145.782,40 €	108.286,62 €	110.452,35 €	114.914,63 €	119.557,18 €	124.387,29 €	128.143,79 €	132.013,73 €	136.000,54 €	140.107,76 €	144.339,01 €	159.361,93 €	175.948,45 €		

PISTA DOBLE				
10 HORAS/DÍA OCUPACIÓN				
CUBIERTA	3	30	60%	18
AIRE LIBRE	5	50	40%	20
			HORAS/DÍA	38
			SEMANA	190
			MES	798

B. PISTA INDIVIDUAL:

Para el cálculo de los ingresos por alquiler de las pistas individuales de pádel, se han considerado las siguientes hipótesis:

- Incremento de un **1%** sobre la masa crítica potencial usos estimada representa una media de **466 alquileres/mes**.
- La activación media contemplada para los cursos es de **10 meses/año**, dejando fuera la actividad residual registrada durante los meses de verano.
- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.
- Se estima una ocupación mensual de **410 horas**, tomando como referencia una ocupación de 19,5 horas de alquiler al día en las 3 pistas de cubiertas, durante 5 días a la semana.

ALQUILER PISTA INDIVIDUAL	Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 1% anual. Anualidad de 10 meses año.											Incremento del 2% anual de los precios a partir de año 3.			
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20		
Precio medio mes	9,80 €	8,28 €	8,28 €	8,44 €	8,61 €	8,79 €	8,96 €	9,14 €	9,32 €	9,51 €	9,70 €	10,71 €	11,82 €		
% ocupación	1%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%		
Usuarios Mes	466	410	418	426	435	443	448	452	457	461	466	466	466		
Ingresos Mes	4.563,90 €	3.390,05 €	3.457,85 €	3.597,55 €	3.742,89 €	3.894,10 €	4.011,70 €	4.132,86 €	4.257,67 €	4.386,25 €	4.518,72 €	4.989,03 €	5.508,29 €		
INGRESOS ANUALES (10 meses)	45.639,04 €	33.900,51 €	34.578,52 €	35.975,49 €	37.428,90 €	38.941,03 €	40.117,05 €	41.328,58 €	42.576,71 €	43.862,52 €	45.187,17 €	49.890,29 €	55.082,91 €		

PISTA INDIVIDUAL				
10 HORAS/DÍA OCUPACIÓN				
CUBIERTA	3	30	65%	19,5
			HORAS/DÍA	19,5
			DÍAS SEMANA	97,5
			MES	409,5



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es

4. Estimación de ingresos por ESCUELAS deportivas:

Para las escuelas deportivas, diferenciamos dos tipologías de usuarios/as: por un lado, personas que no contratan un compromiso de abono con la instalación, y requieren de los cursos de manera puntual según oferta definida con anterioridad. Por otro lado, abonados/as de la instalación que tienen un descuento en las cuotas de escuela.

Para el cálculo de los ingresos por las escuelas deportivas, se han considerado las siguientes hipótesis:

- Incremento de un **1%** sobre la masa estimada de alumnos durante los 20 años, representando una media de **68 alumnos/mes**.
- La activación media contemplada para las escuelas o cursos es de **10 meses**, dejando fuera la actividad registrada durante los meses de verano.
- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

ESCUELA DE PÁDEL	Hipótesis de ventas: incremento progresivo medio del 1% anual. Anualidad de 10 meses año.										Incremento del 2% anual de los precios a partir de año 3.			
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	
Precio medio mes	42,21 €	35,67 €	35,67 €	36,39 €	37,11 €	37,86 €	38,61 €	39,38 €	40,17 €	40,98 €	41,80 €	46,15 €	50,95 €	
% ocupación	1%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	
Usuarios Mes	68	60	61	62	64	65	66	66	67	68	68	68	68	
Ingresos Mes	2.881,44 €	2.140,32 €	2.183,13 €	2.271,33 €	2.343,09 €	2.458,56 €	2.532,81 €	2.609,30 €	2.688,10 €	2.769,28 €	2.852,91 €	3.149,85 €	3.477,68 €	
INGRESOS ANUALES (10 meses)	28.814,42 €	21.403,24 €	21.831,30 €	22.713,29 €	23.630,91 €	24.585,59 €	25.328,08 €	26.092,99 €	26.881,00 €	27.692,80 €	28.529,12 €	31.498,46 €	34.776,84 €	

5. Otros servicios

A. EVENTOS

El desarrollo de eventos deportivos de pádel es otra partida interesante de ingresos para la instalación, donde cualquier abonado o deportista externo podrá participar en el evento o torneo. Una vez calculado el ticket medio estimamos los ingresos de este servicio según las siguientes hipótesis:

- Incremento de un **00,5%** sobre la masa estimada de deportistas durante los 20 años, representando una media de **48 usuarios** por evento al mes.
- Incremento del precio anual, fruto de la inflación, del **2%**, a partir del **año 3**.
- La activación media contemplada para los eventos es de **9 meses**, dejando fuera la actividad en los meses de baja ocupación.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5. Otros servicios

A. EVENTOS

EVENTOS DE PÁDEL	Hipótesis de ventas: 0.5% de masa total de usuarios/año. Todas las anualidades son de 9 meses año.												Incremento del 2% anual de los precios a partir de año 3.	
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	
Precio medio mes	26,03 €	22,00 €	22,00 €	22,44 €	22,89 €	23,35 €	23,81 €	24,29 €	24,78 €	25,27 €	25,78 €	28,46 €	31,42 €	
Nº Eventos/mes	0,5%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	
Usuarios Evento	48	44	44	45	45	46	46	47	47	48	48	48	48	
Ingresos Mes	1.252,83 €	968,00 €	977,68 €	1.007,21 €	1.037,62 €	1.068,96 €	1.101,24 €	1.134,50 €	1.168,76 €	1.204,06 €	1.240,42 €	1.369,52 €	1.512,07 €	
INGRESOS ANUALES (9 meses)	11.275,43 €	8.712,00 €	8.799,12 €	9.064,85 €	9.338,61 €	9.620,64 €	9.911,18 €	10.210,50 €	10.518,86 €	10.836,53 €	11.163,79 €	12.325,72 €	13.608,60 €	

B. VENDING / VENTAS CRUZADAS:

Para el cálculo de este ingreso, se ha contemplado las siguientes hipótesis:

- Se ha estimado un número inicial de ventas, **250**, a partir de la cual se le aplica un 2% de incremento progresivo anual.
- Se estima un margen de beneficio de la venta de productos de 4,14€.
- Para ponderar su consumo anual de las máquinas de vending, se establece una media de ingresos durante **10 meses/año**.
- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

VENDING / VENTAS CRUZADAS	Hipótesis de ventas: Incremento de un 2% progresivo de venta. Todos consumos son de 10 meses año.										Incremento del 2% anual de los precios a partir de año 3.		
	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20
Ventas mes	302	250	255	260	265	271	276	282	287	293	299	330	344
Margen medio	4,14 €	3,50 €	3,50 €	3,57 €	3,64 €	3,71 €	3,79 €	3,86 €	3,94 €	4,02 €	4,10 €	4,53 €	5,00 €
Ingresos Mes	1.249,96 €	875,00 €	892,50 €	928,56 €	966,07 €	1.005,10 €	1.045,71 €	1.087,95 €	1.131,91 €	1.177,63 €	1.225,21 €	1.493,53 €	1.820,60 €
INGRESOS ANUALES (10 meses)	12.499,61 €	8.750,00 €	8.925,00 €	9.285,57 €	9.660,71 €	10.051,00 €	10.457,06 €	10.879,53 €	11.319,06 €	11.776,35 €	12.252,11 €	14.935,26 €	18.205,99 €



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5. Otros servicios

C. PUBLICIDAD / PATROCINIO:

Para el cálculo de este ingreso, se ha estimado el precio que pueden pagar las empresas de la zona para poner su imagen y cartelería en las distintas pistas de pádel o muros periféricos de la instalación, así como el patrocinio en la ropa del personal. La estimación mensual es de unos **1.302€** de media durante los 20 años de operación.

6. Resumen de ingresos:

TOTAL INGRESOS	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20	%
INSCRIPCIÓN ABONADOS	17.999,62 €	10.622,39 €	13.384,21 €	14.334,49 €	15.206,03 €	15.510,15 €	15.503,94 €	15.181,46 €	15.639,94 €	16.431,32 €	17.821,41 €	19.676,28 €	21.724,20 €	7%
ALQUILER PISTA DOBLE	145.782,40 €	108.286,62 €	110.452,35 €	114.914,63 €	119.557,18 €	124.387,29 €	128.143,79 €	132.013,73 €	136.000,54 €	140.107,76 €	144.339,01 €	159.361,93 €	175.948,45 €	55%
ALQUILER PISTA INDIVIDUAL	45.639,04 €	33.900,51 €	34.578,52 €	35.975,49 €	37.428,90 €	38.941,03 €	40.117,05 €	41.328,58 €	42.576,71 €	43.862,52 €	45.187,17 €	49.890,29 €	55.082,91 €	17%
ESCUELAS	28.814,42 €	21.403,24 €	21.831,30 €	22.713,29 €	23.630,91 €	24.585,59 €	25.328,08 €	26.092,99 €	26.881,00 €	27.692,80 €	28.529,12 €	31.498,46 €	34.776,84 €	11%
EVENTOS	11.275,43 €	8.712,00 €	8.799,12 €	9.064,85 €	9.338,61 €	9.620,64 €	9.911,18 €	10.210,50 €	10.518,86 €	10.836,53 €	11.163,79 €	12.325,72 €	13.608,60 €	4%
VENDING / VENTAS CRUZADAS	12.499,61 €	8.750,00 €	8.925,00 €	9.285,57 €	9.660,71 €	10.051,00 €	10.457,06 €	10.879,53 €	11.319,06 €	11.776,35 €	12.252,11 €	14.935,26 €	18.205,99 €	5%
PUBLICIDAD Y PATROCINIO	1.301,71 €	1.100,00 €	1.100,00 €	1.122,00 €	1.144,44 €	1.167,33 €	1.190,68 €	1.214,49 €	1.238,78 €	1.263,55 €	1.288,83 €	1.422,97 €	1.571,07 €	0%
TT OTROS INGRESOS	263.312,23 €	192.774,76 €	199.070,51 €	207.410,32 €	215.966,77 €	224.263,03 €	230.651,77 €	236.921,27 €	244.174,88 €	251.970,83 €	260.581,45 €	289.110,91 €	320.918,07 €	100%



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

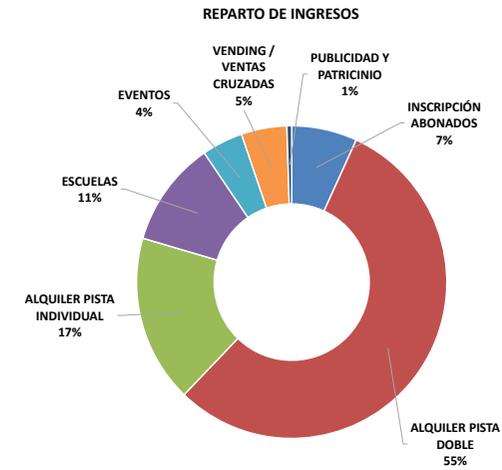
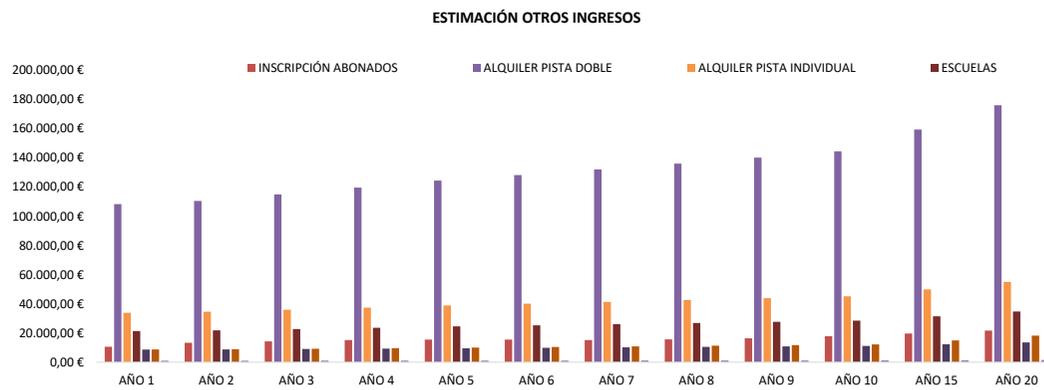
CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

6. Resumen de ingresos:



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



5. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO
GESTIÓN INDIRECTA/CONCESIÓN: 20 AÑOS

5.3. Estimación de la inversión y financiación



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

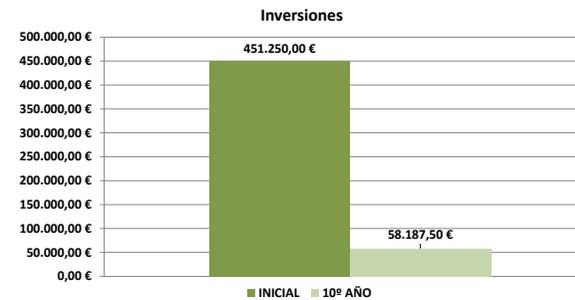
1. Estimación de la inversión

En el objeto de este estudio, en la **inversión estimada para la operación** se han contemplado las obras básicas para la recuperación funcional de la instalación y el equipamiento de pádel necesario para poder desarrollar la posterior gestión y explotación, con un servicio deportivo de calidad y adaptado a las necesidades de los ciudadanos.

Puesto que el periodo de explotación que se ha establecido han sido los **20 años**, estimamos la necesidad de hacer **2 inversiones** durante este periodo. Una **inversión inicial** para el comienzo de la operación, y otra **en el año 10**, que representará un 35% de la primera inversión en equipamiento, principalmente para el mantenimiento y recuperación de los espacios y deportivos, la actualización de los equipos que vayan sufriendo un mayor desgaste por su uso y para la actualización de ciertos servicios deportivos según la evolución y tendencias de los servicios deportivos.

La **inversión integral** que el gestor debe asumir para el equipamiento de la instalación, para su posterior explotación durante el periodo de 20 años, se estima de: **509.437,50 €**.

INVERSIÓN TOTAL		
CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	Años
Obras Recuperación funcional	285.000,00 €	20
3 Pistas de pádel dobles	101.250,00 €	5
1 Pista de pádel individual	24.300,00 €	5
Cubierta 4 pistas	74.250,00 €	10
Gradas	6.075,00 €	2
Tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...)	4.725,00 €	4
Equipamiento taquillas internas	3.105,00 €	2
Mobiliario general	6.075,00 €	2
Decoración y señalética	1.620,00 €	2
Otros/imprevistos (Uniformes, Servicios profesionales, papelería...)	1.147,50 €	2
Marketing y Preapertura	1.890,00 €	1
Totales	509.437,50 €	



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Estimación de la inversión

A continuación, se detalla la estimación de la inversión, junto a un presupuesto actualizado a precios de mercado actuales, que deben de actuar como referencia, y que se incorporan a la cuenta de explotación para valorar las necesarias amortizaciones y reversiones del mismo.

INICIAL			AMORTIZACIONES										Totales
CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	Años	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	
Obras Recuperación funcional	285.000,00 €	20	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	142.500,00 €
3 Pistas de pádel dobles	75.000,00 €	5	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €					75.000,00 €
1 Pista de pádel individual	18.000,00 €	5	3.600,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €					18.000,00 €
Cubierta 4 pistas	55.000,00 €	10	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	55.000,00 €
Gradas	4.500,00 €	2	2.250,00 €	2.250,00 €									4.500,00 €
Tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...)	3.500,00 €	4	875,00 €	875,00 €	875,00 €	875,00 €							3.500,00 €
Equipamiento taquillas internas	2.300,00 €	2	1.150,00 €	1.150,00 €									2.300,00 €
Mobiliario general	4.500,00 €	2	2.250,00 €	2.250,00 €									4.500,00 €
Decoración y señalética	1.200,00 €	2	600,00 €	600,00 €									1.200,00 €
Otros/imprevistos (Uniformes, Servicios profesionales, papelería...)	850,00 €	2	425,00 €	425,00 €									850,00 €
Marketing y Preapertura	1.400,00 €	1	1.400,00 €										1.400,00 €
Totales	451.250,00 €		47.300,00 €	45.900,00 €	39.225,00 €	39.225,00 €	38.350,00 €	19.750,00 €	19.750,00 €	19.750,00 €	19.750,00 €	19.750,00 €	308.750,00 €
Totales MES			3.941,67 €	3.825,00 €	3.268,75 €	3.268,75 €	3.195,83 €	1.645,83 €	1.645,83 €	1.645,83 €	1.645,83 €	1.645,83 €	

10º AÑO			AMORTIZACIONES										Totales
CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	Años	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
Obras Recuperación funcional	285.000,00 €	20	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €	142.500,00 €
Nuevas construcciones	0,00 €	10	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3 Pistas de pádel dobles	26.250,00 €	5	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €					26.250,00 €
1 Pista de pádel individual	6.300,00 €	5	1.260,00 €	1.260,00 €	1.260,00 €	1.260,00 €	1.260,00 €	1.260,00 €					6.300,00 €
Cubierta 4 pistas	19.250,00 €	10	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	1.925,00 €	19.250,00 €
Gradas	1.575,00 €	2	787,50 €	787,50 €									1.575,00 €
Tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...)	1.225,00 €	4	306,25 €	306,25 €	306,25 €	306,25 €							1.225,00 €
Equipamiento taquillas internas	805,00 €	2	402,50 €	402,50 €									805,00 €
Mobiliario general	1.575,00 €	2	787,50 €	787,50 €									1.575,00 €
Decoración y señalética	420,00 €	2	210,00 €	210,00 €									420,00 €
Otros/imprevistos (Uniformes, Servicios profesionales, papelería...)	297,50 €	2	148,75 €	148,75 €									297,50 €
Marketing y Preapertura	490,00 €	1	490,00 €										490,00 €
Totales	58.187,50 €		25.817,50 €	25.327,50 €	22.991,25 €	22.991,25 €	22.685,00 €	16.175,00 €	16.175,00 €	16.175,00 €	16.175,00 €	16.175,00 €	200.687,50 €
Totales MES			2.151,46 €	2.110,63 €	1.915,94 €	1.915,94 €	1.890,42 €	1.347,92 €	1.347,92 €	1.347,92 €	1.347,92 €	1.347,92 €	

FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. Estimación de la financiación

Las fuentes de financiación que asuma el operador deben de corresponderse con el nivel de solvencia económico – financiera que aporte en su propuesta y proyecto, sin que exista mayor incidencia en la viabilidad del proyecto si varían los porcentajes de equity o de endeudamiento financiero para la gestión del IDM Parque Azahara. El operador encargado de la gestión de la instalación aplicará un desembolso en las obras de remodelación de la instalación y en el equipamiento deportivo.

Para desarrollar la **posterior gestión** y explotación, con un servicio deportivo de calidad y adaptado a las necesidades de los ciudadanos, además de las necesidades de tesorería mínima de seguridad (NOF) para que nunca haya un déficit en la tesorería acumulada del proyecto. El nivel de seguridad mínimo para no tener una tesorería negativa, o **NOF**, establecido en es de un **3%** del total de gastos (Opex + RRHH), en este caso supone una cantidad media necesaria de **4.913 €**. En este escenario, el operador no necesita capital propio o financiado para tener una tesorería positiva puesto que el modelo de negocio aporta los ingresos necesarios para cubrir pagos.

Para tener una tesorería saneada durante todo el periodo de explotación, que se ha establecido en **20** años, y hacer frente a las 2 inversiones, el importe que tiene que financiar es de **491.979,88 €**, donde le 70% del importe se considera financiado (344.385,92 €) con los siguientes criterios:

- Inversión total a asumir por el operador: 491.979,88 €.
- Equity (Fondos propios): 147.593,96 € (30%).
- Deuda financiada (Préstamo): 344.385,92 € (70%).
- Coste de la deuda: 4,7% TAE.
- Plazo préstamo: 20 años.

	ORIGEN		APLICACIÓN
F.Propios	147.593,96 €	Desembolso Inversión	491.979,88 €
Préstamo	344.385,92 €	N.O.F.	0,00 €
Total	491.979,88 €	Total	491.979,88 €
INVERSIÓN	509.437,50 €		

Capital Inversión	491.979,88 €	
% Fondos Propios	30,00%	
Préstamo	344.385,92 €	FONDOS PROPIOS 147.593,96 €
COSTE DEUDA	4,7%	
PLAZO PRÉSTAMO	20	

Sist. Amort. francés												
PERIODO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20
Capital vivo inicial	344.386	333.636	322.381	310.597	298.260	285.342	271.817	257.657	242.831	227.308	138.040	25.727
Intereses	16.186	15.681	15.152	14.598	14.018	13.411	12.775	12.110	11.413	10.683	6.488	1.209
Base imponible	10.750	11.255	11.784	12.338	12.918	13.525	14.160	14.826	15.523	16.252	20.448	25.727
Capital vivo final	333.636	322.381	310.597	298.260	285.342	271.817	257.657	242.831	227.308	211.055	117.592	0
PAGOS ANUALES	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936
PAGOS MENSUALES	2.245											
PAGO TOTAL	538.717											



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



5. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO
GESTIÓN INDIRECTA/CONCESIÓN: 20 AÑOS

5.4. Cálculo de los gastos de explotación



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Gastos RRHH

Para el cálculo del personal, para una concesión, se ha tenido en cuenta una estructura acorde a la calidad que se le va a suponer a la instalación deportiva, y conforme al mercado laboral actual, siguiendo el IV Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios, vigente desde 2018, en el cual se ha tenido en cuenta la subida del SMI producida en septiembre de 2022.

Salario Base Hora	Plus transporte	Salario Bruto/hora	Grupo Convenio	% + Conven	Precio/Hora	GASTOS DE PERSONAL			Salario por Categoría	MENSUALIDAD		ANUALIDAD				
						GENERAL	S.BRUTO	33%		Total Unidad/Mes	Mes + Vacaciones	Total Anual				
						Nº personas	Anual	S.Bruto Mes	S.Social	Coste Mes						
9,24 €	0,36 €	9,60 €	G. 1	20%	11,5 €	Director Gerente	0,5	22.122,14 €	1.843,51 €	608,36 €	2.451,87 €	921,76 €	1.225,94 €	1.225,94 €	14.711,23 €	
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 4 I	0%	7,6 €	Recepción	2	14.499,12 €	1.208,26 €	398,73 €	1.606,99 €	2.416,52 €	3.213,97 €	3.481,80 €	41.781,63 €	
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 3 II	50%	11,3 €	Instructor: Pádel	0,5	21.748,68 €	1.812,39 €	598,09 €	2.410,48 €	906,20 €	1.205,24 €	1.305,68 €	15.668,11 €	
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 5	0%	7,6 €	Personal mantenimiento/limpieza	1	14.499,12 €	1.208,26 €	398,73 €	1.606,99 €	1.208,26 €	1.406,99 €	1.740,90 €	20.890,82 €	
						IT Staff	4	223.908,26 €					7.252,13 €	7.754,32 €	93.051,78 €	
						Totales	4,00		18.659,02 €	6.157,48 €	24.816,50 €		93.051,78 €	año		
													7.754,32 €	mes		

Para la determinación del coste salarial en el modelo evolutivo de 20 años de explotación, se ha aplicado un **2% de subida** salarial lineal a partir del año 2 de explotación, según el momento de explotación de cada una de las partes de la instalación.

2. Gastos Operativos

El resto de las partidas relacionadas con la explotación las agruparemos como Gastos Operativos. En este apartado se incluyen todos los gastos necesarios para gestionar el centro deportivo: suministros, comunicaciones, comercialización y publicidad, mercaderías, seguros, material de limpieza, etc.

El criterio seguido para su estimación se relaciona con el análisis comparado de instalaciones de similares características, y con aforos equivalentes a los previstos.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2. Gastos operativos

A. Suministros :

El cálculo de los gastos de suministros se ha calculado con el histórico de consumos medios de otras de las instalaciones objeto de estudio, incluyendo los gastos básicos de: luz, agua, gas, basura, IBI...

B. Canon:

Para el cálculo del canon se ha estimado un importe de **833,33€/mes**, a partir del año 3, tras un primer año de carencia y un segundo año donde se pagaría el 50% de canon.

Este canon supone unos **10.000€ anuales** que el operador privado pagará al IMDECO, además de ofrecer un servicio deportivo de calidad. Señalar que los cánones están exentos de IVA, y que la suma total de canon durante 20 años es de 185.000€.

C. Otros gastos:

En la estimación de los gastos se incluyen aquellos relacionados con el mantenimiento y la limpieza de la instalación, los recursos de comercialización y publicidad, seguros, facturas de teléfonos, etc.

A continuación, presentamos por separado los gastos operativos estimados para cada una de las áreas y la suma total de la instalación deportiva:

SUMINISTROS	TOTAL MES	MESES	TOTAL AÑO	% c.o.
Luz	1.817,29 €	12	21.807,45 €	71,9%
Agua	190,00 €	12	2.280,00 €	7,5%
Gas	280,00 €	9	2.520,00 €	8,3%
IBI	1.960,00 €	1	1.960,00 €	6,5%
Basura	1.750,00 €	1	1.750,00 €	5,8%
Totales	5.997,29 €		30.317,45 €	100,00%

GASTOS DE OPERACIÓN	TOTAL MES	TOTAL AÑO	% c.o.
Canon	833,33 €	10.000,00 €	19,0%
Mantenimiento y reparación	140,00 €	1.680,00 €	3,2%
Material Limpieza	180,00 €	2.160,00 €	4,1%
Servicios profesionales	130,00 €	1.560,00 €	3,0%
Suministros	2.526,45 €	30.317,45 €	57,6%
Teléfono	70,00 €	840,00 €	1,6%
Compras	80,00 €	960,00 €	1,8%
Comercialización y Publicidad	55,00 €	660,00 €	1,3%
Prima de seguros RC	240,00 €	2.880,00 €	5,5%
Otros servicios	130,00 €	1.560,00 €	3,0%
Totales	4.384,79 €	52.617,45 €	100,00%



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

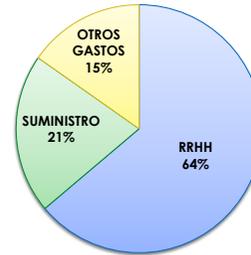
3. Resumen de gastos

IDM PARQUE AZAHARA	TOTAL	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20
GASTOS RRHH	2.260.914	112.318	93.052	94.913	96.811	98.747	100.722	102.737	104.791	106.887	109.025	111.205	122.780	135.559
GASTOS OPERACIÓN	1.220.492	61.441	42.617	48.470	54.339	55.226	56.130	57.053	57.994	58.954	59.933	60.932	66.233	72.086
TOTAL GASTOS (Opex + RRHH)	3.481.406	173.759	135.669	143.383	151.150	153.973	156.853	159.790	162.786	165.841	168.958	172.137	189.013	207.644

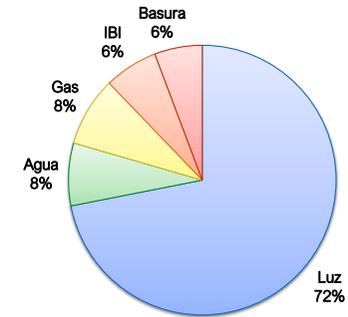
Los conceptos incluidos entre los gastos propios de este modelo de explotaciones deportivas, pasan por el personal directo e indirecto vinculado a los servicios, los suministros energéticos, los materiales fungibles de limpieza, administración, deportivos, mantenimiento general...

Los dos conceptos con mayor peso en este capítulo corresponden a **personal** (64%), y a los **suministros energéticos** (21%), ambos suman el 85% del total de gastos estimados.

TOTAL GASTOS OPERACIÓN



Desglose suministros



	RRHH	G. Operación	
Total Gastos Operación	93.051,78 €	52.617,45 €	145.669,23 €
	64%	36%	100%
		30.317,45 €	SUMINISTRO
		58%	21%
		22.300,00 €	OTROS GASTOS
		42%	15%



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



5. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO
GESTIÓN INDIRECTA/CONCESIÓN: 20 AÑOS

5.5. Viabilidad del modelo



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

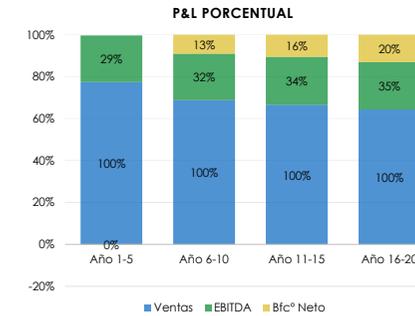
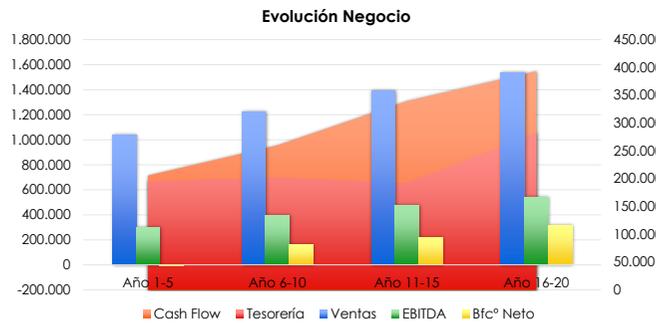
1. Resultados de viabilidad

En cuanto a los resultados que se obtienen de la cuenta de explotación, podemos establecer una serie de variables que nos indican si es viable o no, el modelo analizado, con las hipótesis de ingresos y gastos estudiadas. Como este estudio es para 20 años, hemos agrupado los resultado por lustros:

• Pérdidas y Ganancias:

P&L	Año 1-5	Año 6-10	Año 11-15	Año 16-20	Total	Media año	Media mes
Ventas	1.039.485	1.224.300	1.387.260	1.539.587	5.190.632	519.063	43.255
Coste RRHH	484.245	534.646	590.292	651.730	2.260.914	226.091	18.841
Gastos Explotación	256.783	294.866	320.352	348.491	1.220.492	122.049	10.171
Total Costes	741.028	829.512	910.644	1.000.221	3.481.406	348.141	29.012
EBITDA	298.457	394.788	476.615	539.366	1.709.227	170.923	14.244
Amortización	210.000	98.750	119.813	80.875	509.438	50.944	4.245
Intereses	94.370	81.077	64.053	42.302	281.802	28.180	2.348
BAI	-5.913	214.961	292.750	416.189	917.988	91.799	7.650
IS	-1.478	53.740	73.188	104.047	229.497	22.950	1.912
Bfcº Neto	-4.434	161.221	219.563	312.142	688.491	68.849	5.737
Cash Flow	205.566	259.971	339.375	393.017	1.197.928	119.793	9.983
Cobros	1.749.757	1.481.403	1.678.584	1.862.900	6.772.645	677.265	56.439
Pagos	1.554.632	1.279.159	1.486.524	1.579.995	5.900.311	590.031	49.169
Tesorería	195.125	202.244	192.060	282.905	872.335	87.233	7.269

%	Año 1-5	Año 6-10	Año 11-15	Año 16-20	Total
Ventas	100%	100%	100%	100%	100%
Coste RRHH	47%	44%	43%	42%	44%
Gastos Explotación	25%	24%	23%	23%	24%
Total Costes	71%	68%	66%	65%	67%
EBITDA	29%	32%	34%	35%	33%
Amortización	20%	8%	9%	5%	10%
Intereses	9%	7%	5%	3%	5%
BAI	-1%	18%	21%	27%	18%
IS	0%	4%	5%	7%	4%
Bfcº Neto	0%	13%	16%	20%	13%
Cash Flow	20%	21%	24%	26%	23%
Cobros	168%	121%	121%	121%	130%
Pagos	150%	104%	107%	103%	114%
Tesorería	19%	17%	14%	18%	17%



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Resultados de viabilidad

• Rentabilidad:

Rentabilidad	
Financiera	
V.A.N.	459.844
T.I.R.	8,8%
Tasa Dto	2,0%
PayBack (Años)	11
<i>(En términos de Cash Flow)</i>	
Sobre ventas (media en 20 años)	
EBITDA/Ventas	32,9%
Cash Flow/Ventas	23,1%
Bfcº Neto/Ventas	13,3%
Rendimiento en 20 años (€)	
EBITDA-Inv.	1.217.247
Cash Flow-Inv.	705.948
Bfcº Neto-Inv.	196.511
Rendimiento medio anual (€)	
EBITDA-Inv.	60.862
Cash Flow-Inv.	35.297
Bfcº Neto-Inv.	9.826
R.O.I. en 20 años	
EBITDA-Inv.	2,5
Cash Flow-Inv.	1,4
Bfcº Neto-Inv.	0,4
R.O.I medio anual	
EBITDA-Inv.	12,4%
Cash Flow-Inv.	7,2%
Bfcº Neto-Inv.	2,0%

Punto Equilibrio	
Nº Años	1
Ventas Año	192.775
<i>(En términos de EBITDA)</i>	

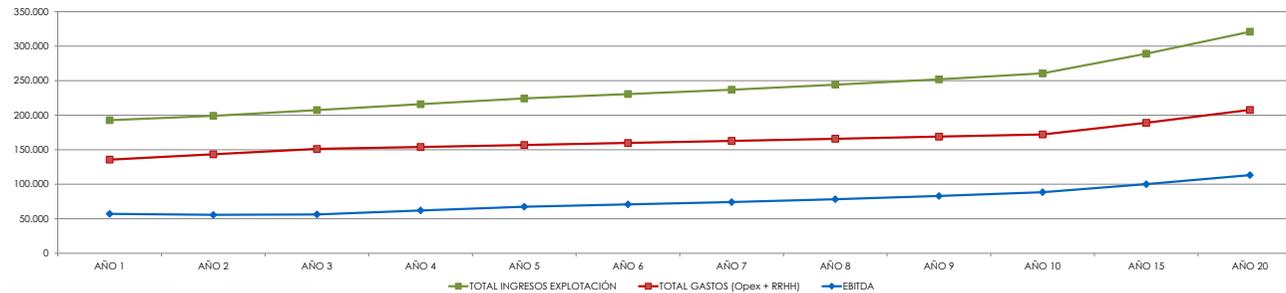
Los datos de rentabilidad que proyecta el estudio nos indican que el **punto de equilibrio** del negocio se consigue a partir del primer año, con una necesidad de ventas de algo mayor a 192.775 € en ventas.

A nivel financiero, el **payback** de la inversión se alcanza en el **año 11**; asimismo, se consigue una **TIR del 8,8%** que va ligada al **VAN**, que es de casi de **460 mil €**, que al ser mayor que "0" significa que es un proyecto viable. El VAN es el beneficio neto generado por el proyecto corregido con la depreciación del dinero resultante a lo largo de la vida del proyecto (con la tasa de descuento) menos la inversión acometida, y se le ha aplicado una tasa de **descuento del 2%**, que es el coste de oportunidad de invertir en otra cosa (normalmente en un fondo bancario).

El **ROI medio anual** sobre el beneficio neto es de 2%. Dicho de otra forma, tras recuperar la inversión se obtiene un 0,4 sobre lo invertido, es decir, el beneficio tras la recuperación de la inversión es casi la mitad de la cantidad invertida, lo que se traduce en algo más de **196 mil €**, y alcanzándose un **beneficio neto** medio sobre ventas del 13,3%.

R.O.E (Promedio)			
Año 1-5	Año 6-10	Año 11-15	Año 16-20
-0,6%	13,9%	10,2%	8,8%

El **ROE** es el beneficio neto entre los fondos propios (Equity). Pero los fondos propios van creciendo por la acumulación de dividendos, por lo que el porcentaje de ROE va disminuyendo cada década. El ROE promedio de la operación es del **10%**.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

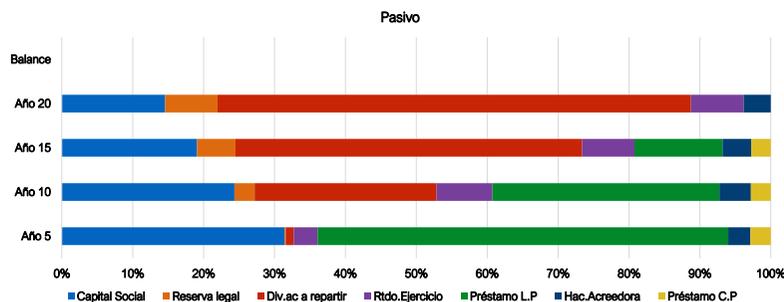
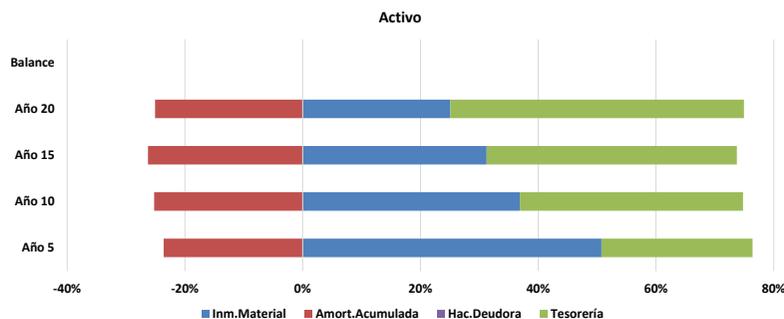
f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Resultados de viabilidad

• Balance:



Balance	Año 5	Año 10	Año 15	Año 20	Balance
Activo	437.853	539.869	670.304	872.335	Activo
Inm. Material	451.250	451.250	509.438	509.438	Fijo
Amort. Acumulada	-210.000	-308.750	-428.563	-509.438	Am. Acum.
Hac. Deudora	1.478	0	0	0	Circulante
Tesorería	195.125	397.369	589.429	872.335	
Pasivo	437.853	539.869	670.304	872.335	Pasivo
Capital Social	147.594	147.594	147.594	147.594	Fondos
Reserva legal	0	11.650	32.672	62.051	Propios
Div. ac a repartir	0	104.854	294.046	558.456	
Rtdo. Ejercicio	-4.434	40.281	49.631	67.984	
Préstamo L.P.	271.817	194.039	96.183	0	Exigible L.P.
Hac. Acreedora	9.352	24.434	28.770	36.250	Exigible C.P.
Préstamo C.P.	13.525	17.016	21.409	0	

No se ha considerado el cómo, ni el cuándo se realizaría el reparto de dividendos entre los inversores, por lo que se puede ver un aumento considerable de dicho pasivo.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Resultados de viabilidad

• Liquidez y solvencia:

Liquidez y Solvencia	Año 5	Año 10	Año 15	Año 20
Fondo Maniobra (Total) (Circ-Ex CP)	173.727	355.919	539.250	836.085
Fondo Maniobra (% s/Activo)	40%	66%	80%	96%
Liquidez a C.Pzo. (Circ/Ex CP)	8,59	9,59	11,75	24,06
Solvencia a L.Pzo. (Activo/Ex)	1,49	2,29	4,58	24,06

- Fondo de maniobra: medimos la capacidad de afrontar deudas a corto plazo con los recursos más líquidos. Como es positivo, se indica buena salud de liquidez durante el proyecto.
- Liquidez a corto plazo: medimos la capacidad que tiene la empresa para hacer frente a sus obligaciones financieras. En el caso que sea menor que 1,5 la empresa tendría serios problemas de liquidez lo que la llevarían a la empresa hacia una situación de concurso de acreedores. Si la ratio es muy superior a 2 indica que existen activos circulantes ociosos, por tanto, se pierde rentabilidad. En este caso, como no hemos hecho reparto de dividendos, está muy por encima de 2.
- Solvencia a largo plazo: medimos la capacidad que tiene la empresa de generar fondos para atender los compromisos adquiridos con terceros. Cuando la ratio es baja, en especial cuando se acerca a 1, la quiebra está a la vista. Si es menor de 1, podemos decir que la empresa está en quiebra técnica. Todas las ratios están por encima de 1,2 lo que supone estar lejos de la quiebra.

• Ratio económicos:

Ratios Económicos	Año 5	Año 10	Año 15	Año 20
Margen s/Vtas (Rtdo Exp/Vtas)	30%	34%	35%	35%
Rotación A.C. (Vtas/Act. Circ.)	1,14	0,66	0,49	0,37
Rtbdad Econ. (Rtdo Exp/Activo)	0,15	0,16	0,15	0,13
Rtbdad Fin. (Rtdo Exp/F.Prop.)	0,47	0,29	0,19	0,14

- Margen sobre ventas: eficacia de gestión (capacidad de sus activos para generar valor). Un valor alto indica que se requieren pocos activos para lograr un beneficio alto.
- Rotación del activo circulante: veces que se utiliza el activo circulante en la obtención de las ventas. Un valor elevado significa un buen aprovechamiento de los recursos disponibles.
- Rentabilidad económica: eficacia de gestión (capacidad de sus activos para generar valor). Un valor alto indica que se requieren pocos activos para lograr un beneficio alto.
- Rentabilidad financiera: rendimiento que obtiene el capital aportado por los inversores en función del beneficio neto obtenido en el ejercicio (remuneración a los propietarios de la empresa). Un valor alto indica mayores beneficios obtenidos por los inversores.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

5.1. Resultados de viabilidad

• Liquidez y solvencia:

Ratios Financieros	Año 5	Año 10	Año 15	Año 20
Tesorería (Tes./Ex.C.P.)	8,53	9,59	11,75	24,06
Apalanc.Fin. (Exig./Pasivo)	0,67	0,44	0,22	0,04
Autonomía fin. (F.Prop./Pasivo)	0,33	0,56	0,78	0,96
Calidad Deuda (Ex.C.P./Pasivo)	0,05	0,08	0,07	0,04

- **Tesorería:** comparamos el dinero de caja y bancos con las deudas a corto plazo. Un valor bajo indica liquidez insuficiente para atender a dichas deudas.
- **Apalancamiento financiero:** comparamos la deuda total con la totalidad de los recursos (dependencia de la empresa de terceros). Si $< 0,4$, la empresa puede estar incurriendo en un exceso de capitales ociosos (pérdida de rentabilidad de sus recursos). Si $> 0,6$, la empresa está soportando un elevado volumen de deuda (descapitalización de la sociedad y la pérdida de autonomía frente a terceros). A partir del año 6 es alto puesto que no consideramos reparto de dividendos.
- **Autonomía financiera:** la independencia financiera que relaciona los fondos propios con deudas. Cuanto mayor es el indicador, más autonomía. Es creciente en la vida del proyecto.
- **Calidad deuda:** indica que parte de las deudas son a corto plazo. Cuanto menor es el indicador mejor. El exigible solo se hace mayor a partir del año 2 al generar volumen de Hacienda acreedora.

5.2. Consideraciones económicas al proyecto

El proyecto presenta un VAN superior a 0 y una TIR superior a la tasa de descuento, y con unos intervalos de rentabilidad adecuados, lo cual significa que es una inversión interesante para un operador especializado. El resto de los parámetros analizados son buenos. La inversión es aconsejable al sumar a todo ello la oportunidad de negocio.

Si se cumplen todos los parámetros y variables que se recoge en este escenario se cumplirán los indicadores de rentabilidad mostrados, pero a partir de ellos, si un operador mejora los valores de abonados e ingresos, o desarrolla mayor control de gastos, pueden mejorar los indicadores presentados, y viceversa.

Desde el punto de vista del IMDECO, este modelo concesional supone:

- Que no tendría que acometer la inversión inicial de remodelación y equipamiento, ya que el operador privado se encargaría de ella.
- El IMDECO percibirá un canon con motivo por explotación, además de que el operador asume la inversión.
- La gestión sería realizada por un operador especializado.
- El IMDECO debe aportar un responsable de contrato que fiscalice de forma continuada el cumplimiento del contrato de concesión por parte del operador.



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

3. Cuadro resumen del modelo de viabilidad

IDM PARQUE AZAHARA		TOTAL	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 15	AÑO 20
TOTAL INGRESOS	TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	5.190.632	263.312	192.775	199.071	207.410	215.967	224.263	230.652	236.921	244.175	251.971	260.581	289.111	320.918
	GASTOS RRHH	2.260.914	112.318	93.052	94.913	96.811	98.747	100.722	102.737	104.791	106.887	109.025	111.205	122.780	135.559
	GASTOS OPERACIÓN	1.220.492	61.441	42.617	48.470	54.339	55.226	56.130	57.053	57.994	58.954	59.933	60.932	66.233	72.086
TOTAL COSTES	TOTAL GASTOS (Opex + RRHH)	3.481.406	173.759	135.669	143.383	151.150	153.973	156.853	159.790	162.786	165.841	168.958	172.137	189.013	207.644
EBITDA	EBITDA	1.709.227		89.554	57.104	55.688	56.260	61.993	67.410	70.862	74.134	78.334	83.013	88.444	100.098
	EBITDA/Vtas			34%	29.62%	27.97%	27.13%	28.71%	30.04%	30.72%	31.29%	32.08%	32.95%	33.94%	34.62%
AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES		509.438	21.218	47.300	45.900	39.225	39.225	38.350	19.750	19.750	19.750	19.750	19.750	22.685	16.175
EBIT		1.199.789	66.227	9.806	9.788	17.035	22.768	29.060	51.112	54.386	58.584	63.263	68.694	77.413	97.099
Préstamo	Pago Principal Préstamo			10.750	11.255	11.784	12.338	12.918	13.525	14.160	14.826	15.523	16.252	20.448	25.727
	Préstamo vivo			333.636	322.381	310.597	298.260	285.342	271.817	257.657	242.831	227.308	211.055	117.592	0
Gastos Financieros	Intereses			16.186	15.681	15.152	14.598	14.018	13.411	12.775	12.110	11.413	10.683	6.488	1.209
	Otros gastos financieros			3.600	3.672	3.745	3.820	3.897	3.975	4.054	4.135	4.218	4.302	4.750	5.245
Total Gastos financieros				19.786	19.353	18.897	18.418	17.915	17.386	16.830	16.245	15.631	14.986	11.238	6.454
BAI		917.988	52.123	-9.981	-9.549	-1.862	4.350	11.146	33.726	37.554	42.338	47.632	53.708	66.175	90.645
Base Imponible		229.497	13.031	0	0	0	0	0	6.953	9.389	10.585	11.908	13.427	16.544	22.661
IMPUESTO SOCIEDADES a liquidar				-9.981	-19.546	-21.406	-17.056	-5.913	27.814	37.556	42.338	47.632	53.708	66.175	90.645
BENEFICIO NETO		688.491	39.092	-7.485	-7.174	-1.397	3.263	8.359	25.295	28.167	31.754	35.724	40.281	49.631	67.984
CASH FLOW (IS Incluida)			-491.980	39.815	38.726	37.828	42.488	46.709	45.045	47.917	51.504	55.474	60.031	72.316	84.159
CASH FLOW (IS Incluida) Acumulado		1.197.928	497.397	39.815	78.541	116.369	158.857	205.566	250.610	298.527	350.031	405.505	465.536	804.911	1.197.928
IS Neto		229.497	13.031	-2.495	-2.391	-466	1.088	2.786	8.432	9.389	10.585	11.908	13.427	16.544	22.661
IS acumulado-Liq IS		22.661	13.031	-2.495	-4.886	-5.352	-4.264	-1.478	6.953	9.389	10.585	11.908	13.427	16.544	22.661
IVA Soporlado acumulado		324.435	204.323	103.712	112.841	122.152	131.650	141.337	151.218	161.297	171.577	182.063	192.759	261.752	324.435
IVA Reperculido acumulado-Liq-IVA		338.024	213.919	40.483	82.288	123.075	140.613	150.689	160.857	171.216	181.826	192.670	203.765	273.978	338.024
IVA Neto		745.598	43.227	-63.229	32.676	34.245	35.856	37.408	38.556	39.675	40.996	42.428	44.026	48.904	54.355
IVA liquidable		671.815	43.227	-63.229	-30.553	3.692	35.856	37.408	38.556	39.675	40.996	42.428	44.026	48.904	54.355
IVA a liquidar		745.598	43.227	0	0	3.692	35.856	37.408	38.556	39.675	40.996	42.428	44.026	48.904	54.355
Momentos del Desembolso de la Inversión				Año Inv.											
Total Inversión		509.438	451.250	451.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Cobros		6.772.645	325.288	725.237	240.875	250.946	261.320	271.358	279.089	286.675	295.452	304.885	315.304	349.824	388.311
Nivel seguridad NOE (P&S/Gastos Explota)	3%	104.442	5.213	4.070	4.301	4.535	4.619	4.706	4.794	4.884	4.975	5.069	5.164	5.670	6.229
Total Pagos		5.900.311	280.771	721.167	183.119	193.912	222.042	234.393	238.850	250.203	257.248	263.253	269.606	296.807	328.639
Tesorería Año		872.335	50.978	4.070	57.756	57.055	39.278	36.966	40.238	36.472	38.204	41.632	45.698	53.017	59.672
Tesorería Acumulada		872.335	389.821	4.070	61.826	118.881	158.160	195.125	235.364	271.836	310.039	351.672	397.369	589.429	872.335



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es



5. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO
GESTIÓN INDIRECTA/CONCESIÓN: 20 AÑOS

5.6. Resumen del estudio



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Área de influencia:

Alcance Hab.	Público Potencial
36.175	599

Inversión:

Fondos Propios	Préstamo	NOF	Total Inversión
147.594 €	344.386 €	0 €	509.438 €

Usuarios: media

Abonados	Alquiler	Cursillistas Pádel	Deportistas Eventos
643	1.374	68	48

Ingresos: media anual

Abono	Alquiler	Cursos	Eventos	Vending	Publicidad	Total Ingresos
18.000 €	191.421 €	28.814 €	11.275 €	12.500 €	1.302 €	262.312 €

Gastos: media anual

RRHH	Suministros	Canon	Otros gastos	Total Gastos
112.318 €	36.594 €	10.000 €	14.847 €	- 173.759 €

Rendimiento:

Payback	VAN	TIR
Año 11	459.844 €	8,8%

	EBITDA	%	EBIT	BAI	Tesorería Año
Total	1.709.227 €		1.199.789 €	917.988 €	872.335 €
Media	89.554 €	34%	66.227 €	52.123 €	50.978 €



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



6. RESUMEN DE LOS ESCENARIOS



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

1. Tabla resumen

INSTALACIÓN DEPORTIVA	TIPO GESTIÓN	INVERSIÓN	OPERACIÓN
IDM PARQUE AZAHARA "B" <ul style="list-style-type: none"> Nuevo modelo exclusivo pádel. 	INDIRECTA/ CONCESIÓN	<ul style="list-style-type: none"> El IMDECO no asume la inversión inicial. Remodelación de la instalación por parte del operador especializado, y se considera en el plan económico. 509.437,50 € 	<ul style="list-style-type: none"> Gestión y explotación a riesgo y ventura por parte del operador. Una concesión de 20 años para permitir la amortización y rentabilización de la inversión. RRHH: contratación directa por parte del operador. No requiere aportación municipal. El operador paga un canon de 10.000€/año. El IMDECO debe aportar un responsable de contrato que fiscalice de forma continuada el cumplimiento del contrato de concesión por parte del operador.

**FIRMANTE**

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
 RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
 LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
 ****995**
 ****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
 23/03/2022 11:14:52 CET
 23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>



LIDERA SPORT CONSULTING

www.liderasport.com

+34 950 09 28 01

info@liderasport.com

Enero de 2022



FIRMANTE

FRANCISCA ROMERO ROMERO (COORDINADORA DE PROGRAMAS)
RAFAEL BOCERO SUAREZ (TÉCNICO DE GESTIÓN SERVICIO GESTIÓN DEPORTIVA Y MANTENIMIENTO)
LUIS LORENZO SECO (GERENTE IMDECO)

NIF/CIF

****087**
****995**
****347**

FECHA Y HORA

23/03/2022 10:41:28 CET
23/03/2022 11:14:52 CET
23/03/2022 12:07:21 CET

CÓDIGO CSV

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

Dirección de verificación del documento: <https://sede.cordoba.es>

Hash del documento: 7eeb6f57c14baed19b6a067a35055ba96d4368cbd3fcef1c144211e552337529efa4496616638fe27f4a2288a4a92fb726d2eceb09855b7d484aac966948a750

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES_LA0000021_2022_00000000000000000000000009887680

Órgano: L01140214

Fecha de captura: 23/03/2022 10:40:40

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Informe

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: f0d9d1df22184b6eaf9db666b10b7b6518b16020

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/ordenanza_reguladora_uso_medios_electronicos.pdf

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano de la Hacienda Electrónica Provincial:
https://sede.malaga.es/normativa/procedimiento_creacion_utilizacion_sello_electronico.pdf

Acuerdo de adhesión de la Excm. Diputación Provincial de Málaga al convenio de colaboración entre la Administración General del Estado (MINHAP) y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la prestación mutua de soluciones básicas de Administración Electrónica de fecha 11 de mayo de 2016:
https://sede.malaga.es/normativa/ae_convenio_j_andalucia_MINHAP_soluciones_basicas.pdf

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf