

Polideportivo de la Juventud Córdoba

ESTUDIO DE MERCADO Y VIABILIDAD



Mayo de 2024

1. Introducción (pág. 3)

- 1.1. Descripción general del estudio (pág. 4)
- 1.2. Localización y descripción de la instalación (pág. 5)
- 1.3. Propuesta arquitectónica básica (pág. 6)

2. Estudio de mercado y competencia (pág. 7)

- 2.1. Estudio de la demanda nacional (pág. 8)
- 2.2. Estudio de la demanda local: Andalucía y Córdoba (pág. 19)
- 2.3. Análisis socio-demográfico: Ciudad de Córdoba (pág. 26)
- 2.4. Estudio del área de influencia: Polideportivo de la Juventud (pág. 34)
- 2.5. Análisis de la competencia (pág. 36)
- 2.6. Conclusiones del estudio de mercado (pág. 39)

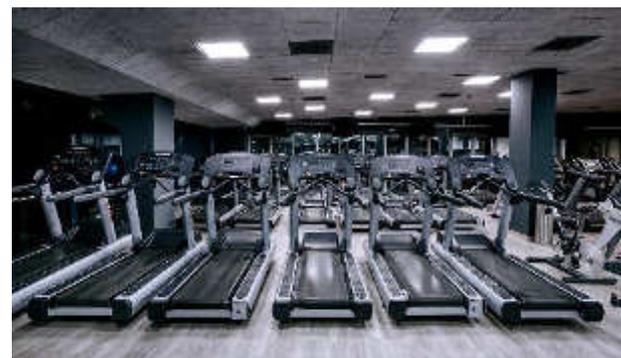
3. Hipótesis del público objetivo local (pág.42)

4. Servicios deportivos (pág. 44)

5. Organización y Recursos Humanos (pág. 49)

6. Plan económico – financiero (pág. 55)

- 6.1. Análisis de tarifas (pág. 57)
- 6.2. Estimación de ingresos, contratos y abonados (pág. 64)
- 6.3. Cálculo de los gastos de explotación (pág. 72)
- 6.4. Estimación de las inversiones (pág. 75)
- 6.5. Viabilidad del modelo (pág. 78)
- 6.6. Resumen del estudio (pág. 82)





1. INTRODUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO



1.1. Descripción general del estudio

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**.

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 del Polideportivo de la Juventud de Córdoba.

Uno de los objetivos de este trabajo es estimar la **viabilidad económica de la construcción y gestión a riesgo y ventura** de este nuevo concepto de instalación moderna, flexible y polivalente destinada a todos los vecinos de 0 a 100 años.

El área de influencia que vamos a estudiar para el Polideportivo de la Juventud abarca las isócronas de un **máximo de 10-12 minutos a pie (1 kilómetro aproximadamente)**, alcanzando la población del Distrito Sur de la ciudad de Córdoba, así como la del barrio colindante de San Basilio, lo que supone una población vinculada de unos **39.980** 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 **5.888 usuarios**, suficientes para poder llevar a cabo una buena campaña de captación y fidelización para la rentabilidad del proyecto.



1.2. Localización y descripción de la instalación

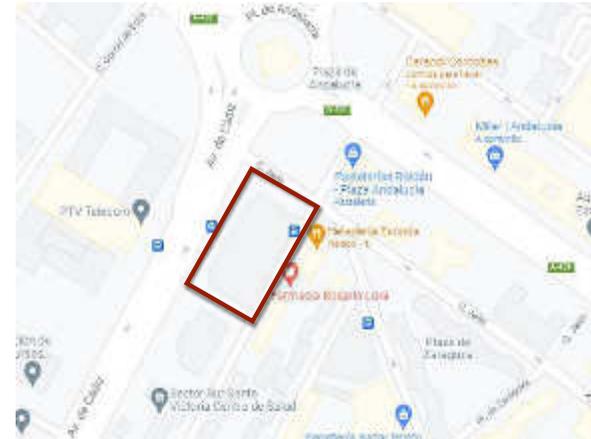
El Polideportivo de la Juventud de nueva construcción se ubicará en el distrito Sur de la capital cordobesa, en la Avenida de Cádiz número 61, junto a la plaza de Andalucía.

La instalación deportiva con una gran historia cultural – deportiva ha sido demolida íntegramente para ser reconstruida y albergar, en una superficie distribuida en varias plantas, un conjunto de espacios deportivos que respondan a las demandas actuales de la población potencial de la zona.

La instalación contará con una superficie de más de **3.000 m2**, repartidas en 2 plantas con terraza, que albergará unos 10 espacios deportivos, entre los que se encuentran:

- Sala de fitness.
- Piscina cubierta.
- Salas polivalentes para actividades grupales.
- Zona exterior con pistas de pádel y zona Cross training.

En el mismo distrito se encuentra el IDM Guadalquivir, centro deportivo accesible a 15 minutos andando y que, a priori, puede presentar una amenaza de competencia dadas las características de sus espacios deportivos y la distancia a la que se encuentra de la instalación objeto de estudio.

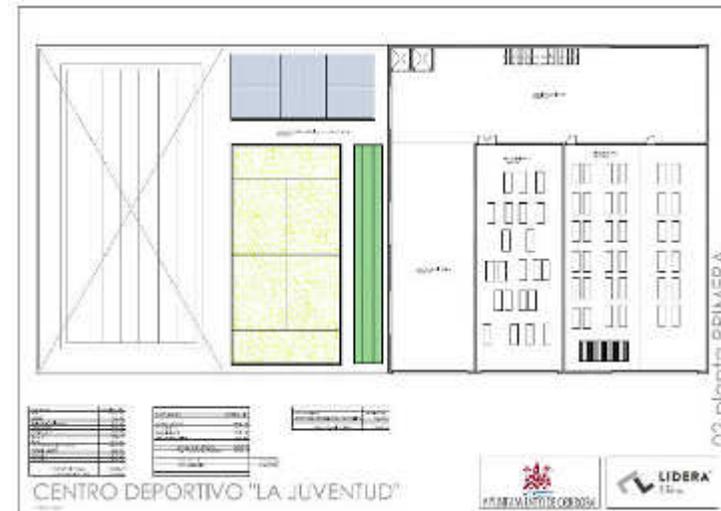
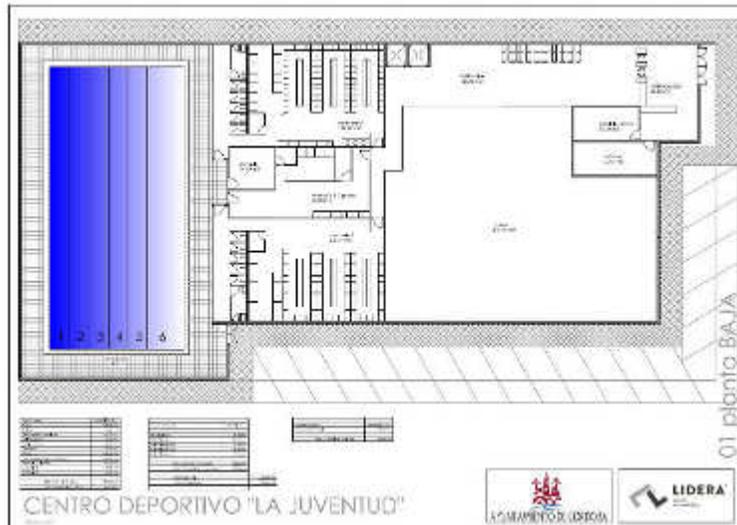


1.3. Propuesta arquitectónica básica

A continuación, se muestra una propuesta arquitectónica básica (mancha) de cómo se podría configurar la instalación deportiva:

- **Planta BAJA:** hall/recepción, oficinas, vestuarios, zona fitness y piscina.

- **Planta PRIMERA:** salas de clases colectivas, zona exterior (pádel, pickellball y espacio outdoor training).





2. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

NACIONAL Y LOCAL



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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



2. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

2.1. Estudio de la Demanda Nacional:

Hábitos deportivos



2.1.1. Hábitos deportivos: características del perfil

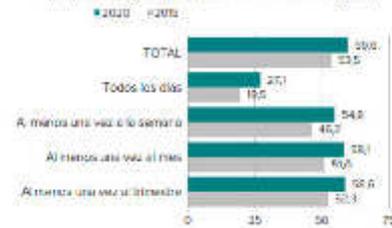
Los resultados indican que en 2020 el **59,6%** de la población de **15 años en adelante practicó deporte en el último año**. De todos ellos, el **27,1%** lo hace **diariamente** y el **54,8%** al menos **una vez a la semana**.

Por **sexo**: la práctica deportiva continúa siendo superior en los hombres, un 65,5%, frente al 53,9% en mujeres. No obstante, se observa un incremento respecto al año 2015, de mayor intensidad en mujeres.

Según la **edad**, se observa un aumento de la práctica deportiva en todos los tramos de edad a excepción de los menores de 25 años que se sitúan en el 80,1% frente a un 41,3% en el tramo de 55 años en adelante.

Sobre la **frecuencia** de práctica deportiva, el **54,8%** de la población española **practica deporte semanalmente**, observando un **aumento** progresivo del 8,6%, de la práctica deportiva semanal entre 2015 y 2020.

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

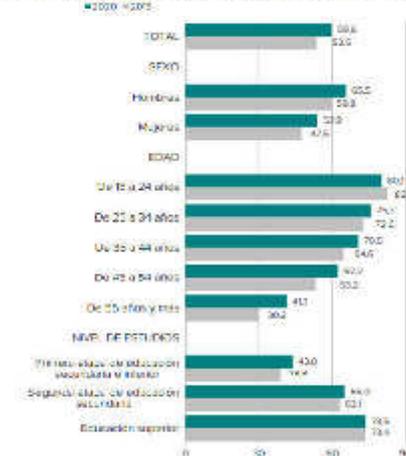


Fuente: Encuesta de Hábitos Deportivos 2020 (Junio de 2020).

Destacar:

- Descenso del 1,4% en la práctica deportiva semanal de los 15 a los 24 años.
- Aumento del 18% en la edad entre los 25 y los 54 años.
- Y del 11,1% en los mayores de 55 años.

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



2.1.2. Hábitos deportivos: actividad deportiva

De las personas que practicaron deporte al menos una vez a la semana, subrayar que el **40,8%** de la población total, podrán realizar sus modalidades deportivas en el Polideportivo de la juventud de Córdoba:

- **Musculación y culturismo** (6,4%).
- **Gimnasia y Actividades físicas con música** (26,2%+2,6% = 28,8%).
- **Natación** (5,6%).

3.15. Personas según la frecuencia de la práctica deportiva por modalidad deportiva

	Al menos una vez al día	Al menos una vez a la semana	Al menos una vez al mes
TOTAL (Miles)	46.139	46.139	46.139
Total practicante	59,8	54,8	50,3
Fútbol F-7	5,4	5,4	5,4
Fútbol sala, Fútbol playa	4,1	4,0	4,1
Deportes	5,5	4,9	5,4
Rugby	0,9	0,1	0,0
Voleibol	2,9	0,8	1,4
Polideportivo	1,5	0,2	0,0
Handball	1,1	0,5	0,4
Tenis de mesa	0,0	0,2	0,4
Patín, patinaje	5,6	1,1	2,0
Glacero	2,7	0,0	14,1
Esquí acuático	1,7	0,4	0,7
Atletismo	1,5	0,3	3,8
Actividades acuáticas:			
Tiro	0,2	1,0	7,6
Tiro con arco	0,8	0,2	1,2
Pádel	0,7	5,5	5,6
Tennis	1,1	0,7	0,5
Ridear	1,6	0,2	0,5
Golf, pádel, polo, hockey	1,1	0,4	0,5
Natación	4,0	5,0	2,9
Ski	1,0	0,1	0,0
Wii	1,1	0,1	0,5
Bateo, fútbol, musculación	3,9	0,1	0,0
Polideportivo, deportes	1,0	0,2	0,0
Actividades acuáticas	1,5	0,5	1,0
Deportes de invierno	2,8	0,2	0,7
Tenis, fútbol, hockey	2,5	0,0	15,0
Atletismo	0,1	0,0	1,0
Deportes de pádel, tenis, natación	2,5	0,0	12,0
Tenis	0,0	0,1	0,2
Boxeo	3,8	0,0	0,0
Atletismo	1,8	0,0	1,1
Tenis, fútbol, musculación	1,1	0,2	0,1
Ómnibus	1,4	0,4	0,7
Patín	3,2	0,6	1,2
Ridear	1,1	0,2	0,5
Apnea	2,0	0,0	1,1
Reserva de campo	46,1	46,1	46,1
Reserva de campo	46,1	46,1	46,1
Reserva de campo	46,1	46,1	46,1
Reserva de campo	46,1	46,1	46,1
Reserva de campo	46,1	46,1	46,1

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



2.1.2. Hábitos deportivos: actividad deportiva

Cada vez hay más simultaneidad en la práctica de diferentes actividades que realiza cada usuario, tal y se presenta en las siguientes tablas, donde se reflejan los indicadores de práctica deportiva anual en la población total, según las prácticas deportivas que desarrollarán en la nueva instalación:

3.24. Indicadores de práctica deportiva anual en la población total analizada y en la población que practica gimnasia intensa
(En porcentaje del total analizado)

	En la población total investigada	Entre aquellos que practican gimnasia intensa
Total	100	100
Fútbol 11 y 7	8,1	14,7
Fútbol sala, fútbol playa	4,5	9,8
Baloncesto	5,3	12,7
Balónmano	1,8	4,4
Voleibol	2,8	7,8
Rugby, rugby 7	1,5	5,0

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

3.25. Indicadores de práctica deportiva anual en la población total analizada y en la población que practica gimnasia suave
(En porcentaje del total analizado)

	En la población total investigada	Entre aquellos que practican gimnasia suave
Total	100	100
Fútbol 11 y 7	5,4	12,4
Fútbol sala, fútbol playa	4,3	7,6
Baloncesto	5,3	10,7
Balónmano	1,8	5,8
Voleibol	2,8	6,4
Rugby, rugby 7	1,5	5,2

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

3.27. Indicadores de práctica deportiva anual en la población total analizada y en la población que practica musculación o halterofilia
(En porcentaje del total analizado)

	En la población total investigada	Entre aquellos que practican musculación o halterofilia
Total	100	100
Fútbol 11 y 7	8,4	23,7
Fútbol sala, fútbol playa	4,5	14,5
Baloncesto	5,5	16,7
Balónmano	1,8	4,6
Voleibol	2,8	10,5
Rugby, rugby 7	1,5	4,1

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

3.28. Indicadores de práctica deportiva anual en la población total analizada y en la población que practica fútbol sala o fútbol playa
(En porcentaje del total analizado)

	En la población total investigada	Entre aquellos que practican fútbol sala o fútbol playa
Total	100	100
Fútbol 11 y 7	8,4	21,4
Fútbol sala, fútbol playa	13	100,0
Baloncesto	5,5	46,4
Balónmano	1,8	31,4
Voleibol	2,8	56,7
Rugby, rugby 7	1,5	28,4

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



2.1.4. Hábitos deportivos: lugar de práctica

El **24%** de las personas que **practican deporte** lo hacen **en espacios cerrados**, frente al 45,9% que los hacen al aire libre.

En términos generales, el **13,2%** lo hacen en **gimnasios públicos** y el **23,1%** van a **gimnasios privados**. El porcentaje de práctica en gimnasios públicos, se reduce entorno a un 2,5%, entre los 25 a 54 años con un 12,1%.

Destacar que las personas practican más deporte en **clubs deportivos públicos, 17,9%**, que en gimnasios privados.

Utilizando como referencia el **género**:

- **Hombres:** el 14,9% practican deporte en espacios cerrados, frente al 55,6% que los hacen al aire libre.
- **Mujeres:** el 34,9% practican deporte en espacios cerrados, frente al 34,3% que los hacen al aire libre.

El 10,1% de los hombres practican deporte en gimnasios públicos, mientras que las mujeres lo hacen en un 16,9%.

Por **edad**, el mayor porcentaje, con un **47,5%**, prefieren hacer deporte al **aire libre**, sobre todo en la franja entre los 25 y 54 años, que además, prefieren practicar deporte en **gimnasios privados, 24,8%**.

11.1. Personas que practican deporte en el último año según sexo por lugar e instalaciones donde suelen practicar deporte, 2015
En porcentaje de la población de cada categoría

	TOTAL	Hombres	Mujeres
TOTAL PRACTICARON	100	100	100
Lugar donde suele practicar deporte:			
Al aire libre	45,9	55,6	34,3
En espacios cerrados	54,1	44,4	65,7
En casa	19,4	19,6	19,2
En un centro de recreación	15,8	11,1	21,5
En un centro de trabajo	2,4	5,0	1,7
En el supermercado al comprar o al salir de supermercados	8,4	2,8	14,2
Otros lugares	7,5	10,0	10,0
Instalaciones de portafonía que suelen utilizar:			
Gimnasios deportivos públicos	13,2	10,1	16,9
Gimnasios privados	23,1	19,2	27,7
Clubs deportivos públicos	17,9	19,2	16,3
Clubs deportivos privados	12,1	13,2	9,9
Estaciones de trabajo (en caso de practicar deporte)	2,4	5,0	1,7
Otros lugares	19,1	19,5	19,7

11.2. Personas que practican deporte en el último año según grupos de edad por lugar e instalaciones donde suelen practicar deporte, 2015
En porcentaje de la población de cada categoría

	TOTAL	De 15 a 24 años	De 25 a 54 años	De 55 años y más
TOTAL PRACTICARON	100	100	100	100
Lugar donde suele practicar deporte:				
Al aire libre	45,9	59,7	47,5	46,5
En espacios cerrados	54,1	40,3	52,5	53,5
En casa	19,4	19,6	19,6	18,7
En un centro de recreación	15,8	11,6	13,6	12,9
En un centro de trabajo	2,4	2,5	2,8	1,9
En el supermercado al comprar o al salir de supermercados	8,4	5,0	5,4	8,1
Otros lugares	7,5	10,0	7,6	7,9
Instalaciones de portafonía que suelen utilizar:				
Gimnasios deportivos públicos	13,2	11,4	12,1	15,2
Gimnasios privados	23,1	26,2	24,0	17,9
Clubs deportivos públicos	17,9	21,5	18,1	16,1
Clubs deportivos privados	12,1	13,8	11,7	11,1
Estaciones de trabajo (en caso de practicar deporte)	2,4	5,0	2,8	1,7
Otros lugares	19,1	20,1	19,5	17,4

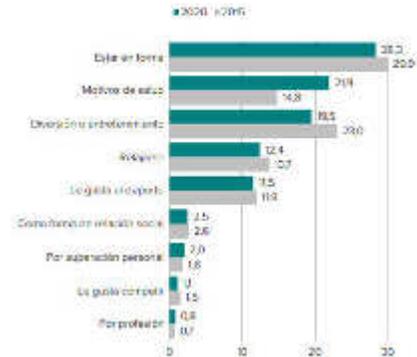
Fuente: IMDECO. Encuesta de Hábitos Deportivos en España. Fuente: IMDECO. Anuario de Estadísticas Deportivas 2020 (CSD. Estadística de Deporte Federado).



2.1.5. Hábitos deportivos: motivos de práctica y abandono

Actualmente, el **motivo principal** por el cual los españoles **realizan deportes** es para «**estar en forma**» con un **28,3%**. El segundo motivo, con un 21,9%, es «(por motivos de salud)», y como tercer motivo, con un 19,5%, aparece el motivo de «diversión o entretenimiento».

Gráfico 34. Motivos principales por los que han practicado deporte
(En porcentaje de la población que practica deporte en el último año)



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

La «**falta de tiempo**», con un **44%**, sigue siendo el **motivo principal** con el que los españoles justifican la **no realización** de la práctica deportiva. El segundo motivo de no practicar deporte, con un 19,8%, es «falta de interés». El tercer motivo es «la salud», con un 13,2%, coincidiendo con uno de los motivos principales de practicar deporte, por tanto debemos de cuidar la salud de nuestra población activa.

8.2. Motivos principales por los que no practica, o no practica más deporte

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

	TOTAL	Falta de tiempo	Falta de interés	Motivos de salud	Por edad	Motivos económicos	Falta de instalaciones adecuadas cercanas	No tener con quien practicar
TOTAL	100	44,0	19,8	13,2	11,9	3,9	4,7	3,6
SEXO								
Hombres	100	46,2	18,8	11,7	12,8	5,7	5,0	2,9
Mujeres	100	41,9	21,1	14,5	11,5	3,2	4,6	2,2
EDAD								
De 15 a 24 años	100	56,5	22,5	8,8	2,1	5,2	7,2	4,1
De 25 a 34 años	100	50,7	18,5	6,2	2,6	5,6	6,0	2,7
De 35 a 44 años	100	62,5	16,5	6,7	3,1	5,1	2,7	3,3
De 45 a 54 años	100	53,3	30,6	10,7	3,7	3,6	4,7	2,0
De 55 años y más	100	33,2	30,5	21,5	3,5	2,6	4,5	1,8

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

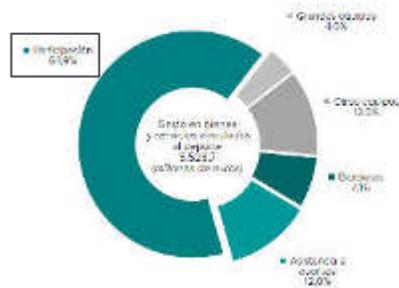


2.1.6. Hábitos deportivos: gasto hogares

Los resultados indican que en **2018** este **gasto** fue de **5.526,7 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 296,7€, y el **gasto medio por persona se situó en 119,4€**, 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 76,9%.

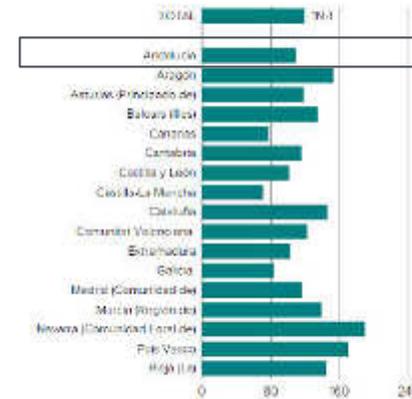
Gráfico 3.2. Gasto de los hogares vinculado al deporte por tipo de bienes y servicios, 2018
(En porcentaje)



Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2020 (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, Cataluña, Comunitat Valenciana, Región de Murcia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y La Rioja.

Gráfico 3.3. Gasto de los hogares vinculado al deporte por comunidad autónoma, 2018
(Gasto medio por persona en euros)



Fuente: IMCOO. Elaboración de la Encuesta de Presupuestos Familiares. IVE. Encuesta de Presupuestos Familiares. Año 2009.

Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2020 (CSD. Estadística de Deporte Federado).



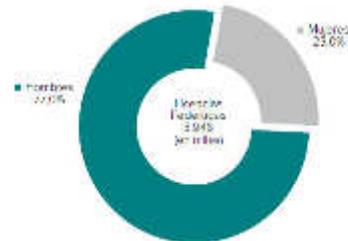
2.1.7. Hábitos deportivos: licencias federativas

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 2019, el **80%** se corresponden **con 15 federaciones**, concretamente Fútbol, Baloncesto, Caza, Golf, Montaña y Escalada, Judo, Balonmano, Atletismo, Voleibol, Pádel, Kárate, Ciclismo, Tenis, Natación y Patinaje.

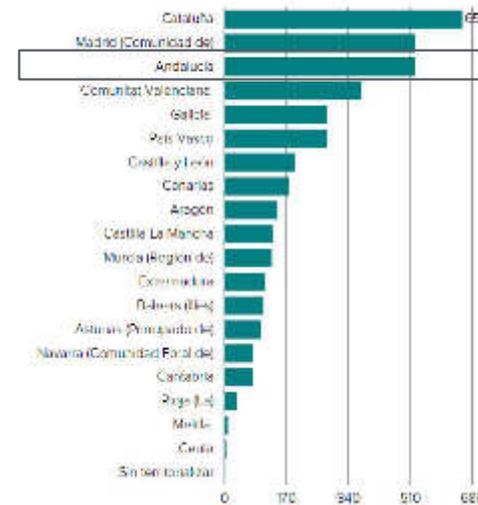
Descartar la enorme **brecha** en cuanto al registro de licencias federativas por género, siendo de **hombres más del 75%** de las licencias.

Gráfico 8.2. Licencias federadas por sexo. 2019 (En porcentaje)



Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2020 (CSD. Estadística de Deporte Federado).

Gráfico 8.3. Licencias federadas por comunidad autónoma. 2019 (En miles)



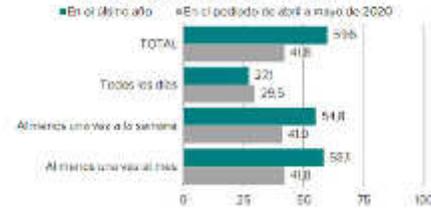
Fuente: MEDC. Anuario de Estadísticas Deportivas 2020 (CSD. Estadística de Deporte Federado).



2.1.8. 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.

Gráfico 13. Personas que practicaron deporte en el último año y durante el periodo de confinamiento por COVID-19 (de abril a mayo de 2020) según frecuencia
(En porcentaje de la población total investigada)

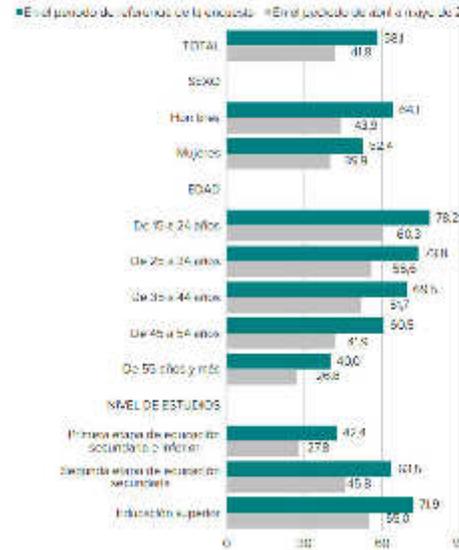


Fuente: Encuesta de Hábitos Deportivos 2020 (Junio de 2020).

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 de cada colectivo)



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



2.1.8. 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.

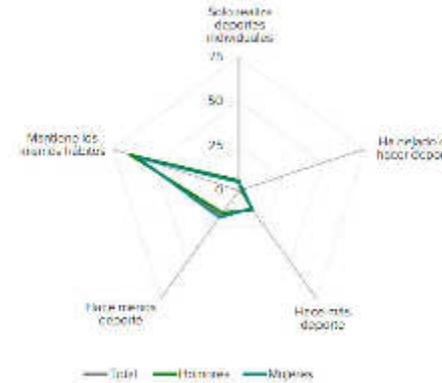
En el uso de **clases virtuales de gimnasio o dirigidas**, existe una gran diferencia por sexo, de manera que el 38,3% de las mujeres utilizaron este método frente al 15% de los hombres.

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.
(En porcentaje de la población total investigada)



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





2. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

2.2. Estudio de la Demanda Local:

Andalucía y Córdoba

Hábitos deportivos



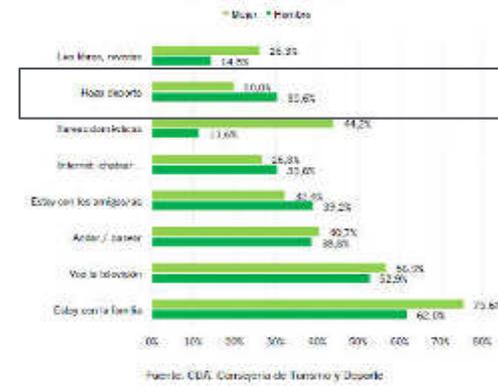
2.2.1. Hábitos deportivos: actividades

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 según edad. Años 2017.
(Respuesta múltiple)



Principales actividades de tiempo libre. Años 2012 y 2017.
(Respuesta múltiple)

Actividad	2017 (%)	2012 (%)
Estirar con la familia	62,0%	52,3%
Ver la televisión	54,9%	47,7%
Andar / pasear	39,8%	33,8%
Estirar con los amigos/as	39,2%	35,5%
Internet: chatear	25,3%	21,3%
Tareas domésticas	33,6%	33,6%
Hacer deporte	25,2%	21,7%
Leer libros, revistas	25,2%	21,9%
Estudio y lectura	15,0%	14,3%
Salir	11,8%	9,8%
Ir de compras	11,5%	11,3%
Ver películas	12,8%	10,7%
Salir al campo, ir de excursión	12,7%	8,6%
Ver el cine	10,5%	10,9%
Ver fútbol	10,0%	7,2%

Fuente: CDA. Consejería de Turismo y Deporte.

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**.



2.2.2. 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 que **en 2017 alcanzó 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%**.

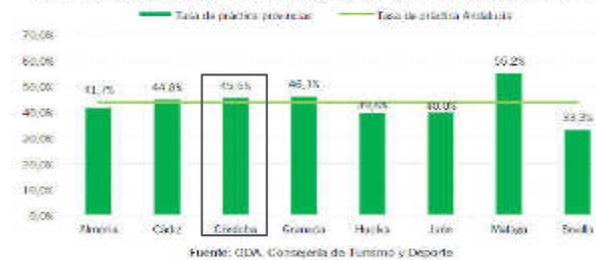
Tasa de participación deportiva según frecuencia de práctica. Años 2012 y 2017

	2017	2012
Tasa de práctica semanal	41,2%	40,6%
3 veces o más por semana	26,3%	26,3%
2 veces por semana	9,3%	10,6%
1 vez por semana	3,6%	2,8%
Tasa de práctica ocasional	2,4%	1,8%
Menos de una vez a la semana	2,0%	1,6%
Solo en vacaciones	0,3%	0,1%
Con menos frecuencia	0,1%	0,1%
No practica deporte	56,4%	57,6%
Total	100,0%	100,0%

Fuente: ODA. 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



2.2.3. 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	
Hombre	54,9
Mujer	45,1
Total	100,0
Edad	
16-25 años	19,5
26-45 años	42,0
46-65 años	28,2
Más de 65 años	10,4
Total	100,0
Nivel de estudios	
Sin estudios	3,2
Estudios primarios	28,9
Estudios secundarios	46,5
Estudios universitarios	21,5
Total	100,0
Tamaño municipio	
Menos de 10.000 hab.	16,0
10.001-50.000 hab.	28,3
50.001-100.000 hab.	16,0
Más de 100.000 hab.	39,8
Total	100,0

Fuente: ODA. Consejería de Turismo y Deporte

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.**



2.2.4. 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 de **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:

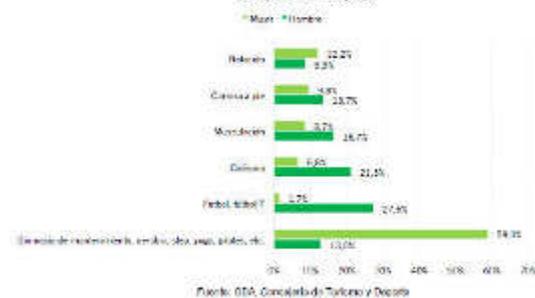
- **Mujeres:** los deportes más frecuentes son la Gimnasia de mantenimiento, aerobio, etc. (59,1%) y la Natación (12,2%).
- **Hombres:** predomina la práctica del Fútbol (27,6%) y el Ciclismo (21,3%).

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%	10,4%
Ciclismo	14,8%	10,8%
Musculación	13,1%	7,9%
Carrera a pie	12,0%	8,9%
Natación	10,4%	8,0%
Atletismo	6,5%	6,2%
Pádel	6,0%	11,0%
Gimnasia deportiva/gimnasia rítmica	5,8%	3,9%
Fútbol sala	5,0%	5,3%

Fuente: ODA, Consultoría de Turismo y Deporte.

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



Fuente: ODA, Consultoría de Turismo y Deporte.



2.2.5. 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%	48,9%
En lugares públicos	32,2%	36,5%
En un gimnasio privado	29,0%	17,6%
Instalaciones de un club privado	12,0%	12,1%
En la propia casa	6,2%	4,8%
Instalaciones de un centro de enseñanza público	3,7%	3,1%
Instalaciones de un centro de enseñanza privado	2,7%	3,2%
Instalaciones de un centro de trabajo	,4%	0,7%

Fuente: IDA, Consejo 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 he practicado deporte de forma organizada	25,0%	18,1%
Como abonado de un servicio deportivo público	17,2%	18,7%
Como usuario de un servicio deportivo público	15,1%	19,3%
Antes sí practicaba deportes a través de alguna de las formas anteriores, pero ahora no	7,9%	7,7%
NI	4,0%	,1%

Fuente: IDA, Consejo de Turismo y Deporte

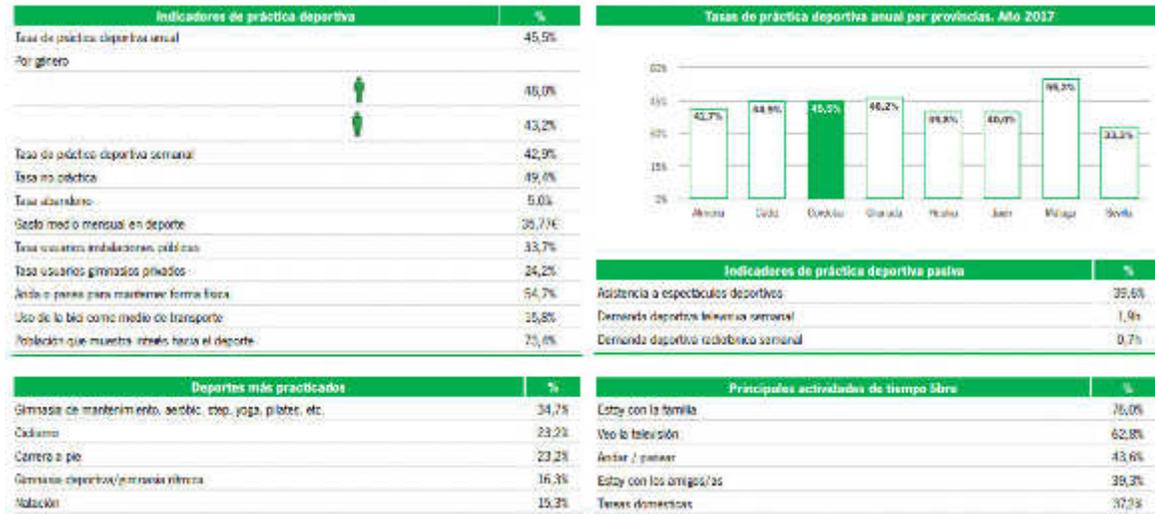


2.2.6. Práctica deportiva: Córdoba

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 el futuro Polideportivo de la Juventud de Córdoba, se podrán **practicar 2** de los 5 deportes más practicados en la provincia: gimnasia de mantenimiento (34,5%) y natación (15,3%).

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





2. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

2.3. Análisis socio-demográfico

Ciudad de Córdoba

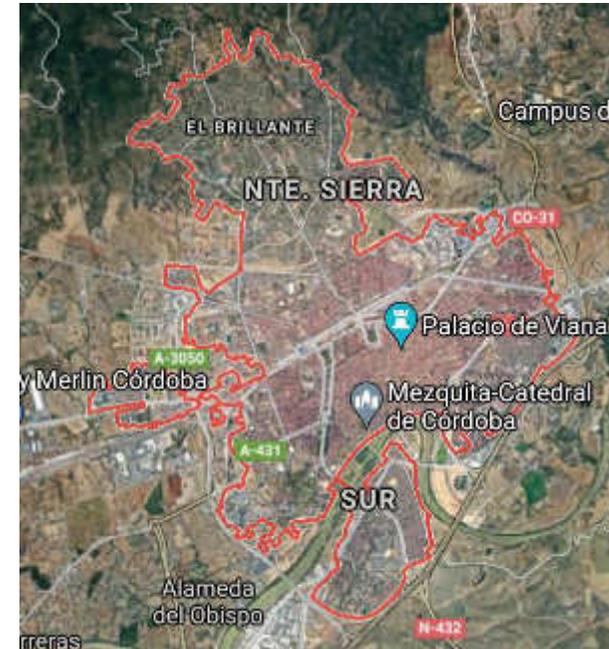
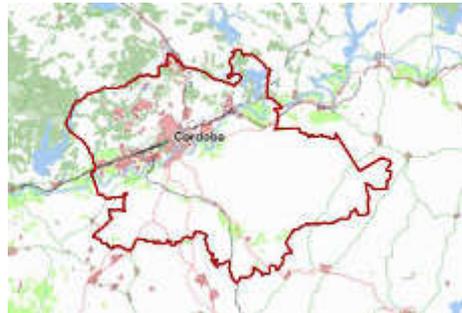


2.3.1. Área de influencia: Córdoba capital

Previo a la determinación del área de influencia del Polideportivo de la Juventud, 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 norcentral de la comunidad autónoma de Andalucía que cuenta con una superficie de **1.254,91 km²**.

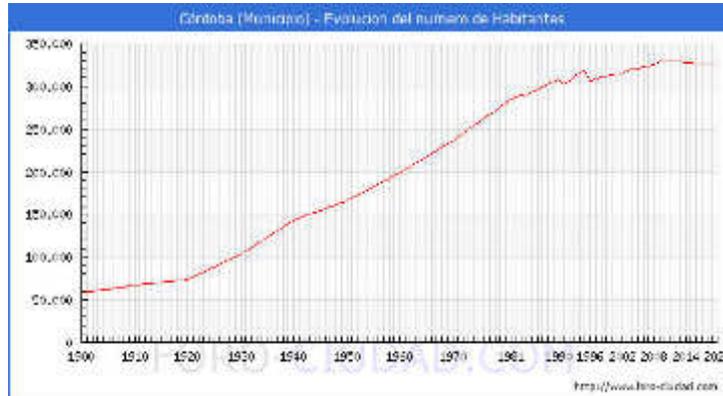
Es una ciudad de gran valor cultural y monumental, considerada Patrimonio de la humanidad por la Unesco y que posee una amplia red de instalaciones deportivas.



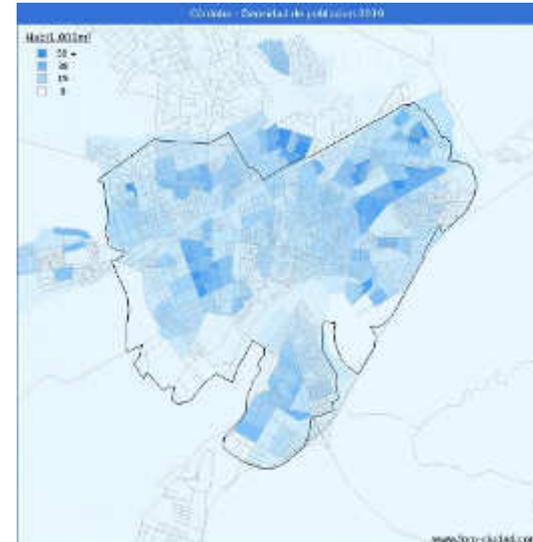
2.3.2. Área de influencia: edad y sexo

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.



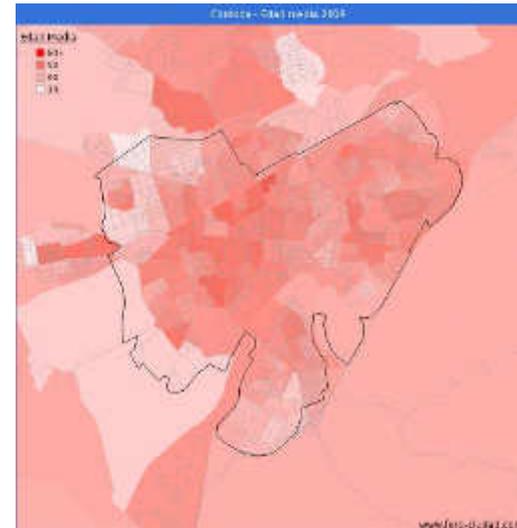
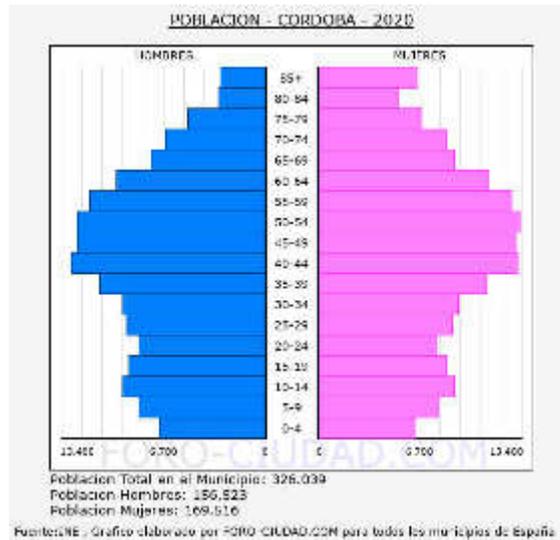
Actualmente la densidad de población en Córdoba es de **259,95 habitantes por Km2**. Abajo se puede ver un mapa del casco urbano con la densidad de población por secciones censales, en este caso se usa habitantes por 1.000m2. Se ha dividido por 1.000 por lo que si se quiere pasar a Km2 solo hay que multiplicar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



2.3.2. 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.



2.3.2. Área de influencia: edad y sexo

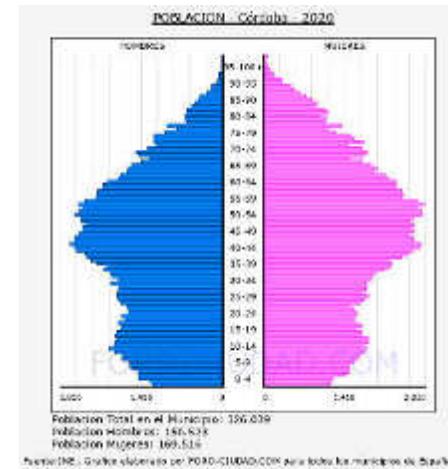
La ciudad de Córdoba se caracteriza por tener un porcentaje de **género** ligeramente mayor en mujeres (52%) que en hombres (48%).

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 grupos quinquenales según los datos de 2019.

Población de Córdoba por sexo y edad (2019) (en habitantes)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-4	3.833	3.133	6.966
5-10	3.905	3.091	6.996
11-15	3.495	3.241	6.736
15-20	3.000	2.436	5.436
20-25	3.420	3.609	7.029
25-30	3.521	3.929	7.450
30-35	3.201	3.313	6.514
35-40	3.922	4.151	8.073
40-45	4.202	4.228	8.430
45-50	3.200	3.207	6.407
50-55	3.243	3.001	6.244
55-60	3.026	2.708	5.734
60-65	2.810	2.500	5.310
65-70	2.621	2.301	4.922
70-75	2.054	1.802	3.856
75-80	1.500	1.300	2.800
80-85	1.000	1.000	2.000
85-90	500	500	1.000
90-95	200	200	400
95-100	50	50	100
T.M.	156.503	169.016	325.519

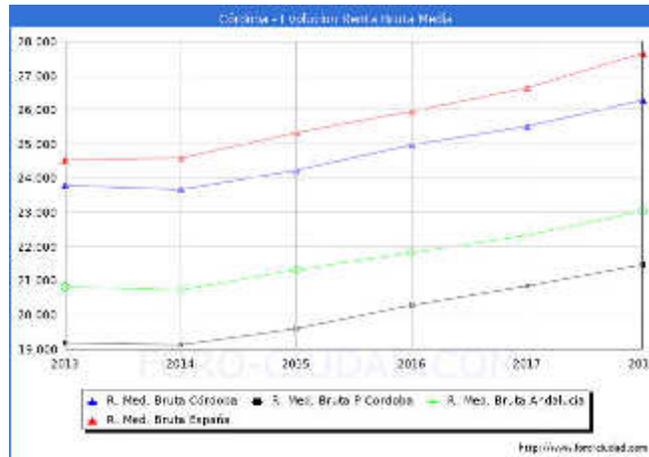
- La población **menor de 18 años** es de 58.910 (30.307 H, 28.603 M), el **18,1%**.
- La población **entre 18 y 65 años** 208.432 (102.155 H, 106.277 M), el **63,9%**.
- La población **mayor de 65 años** es de 58.697 (24.061 H, 34.636 M), el **18,0%**.



2.3.3. 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.

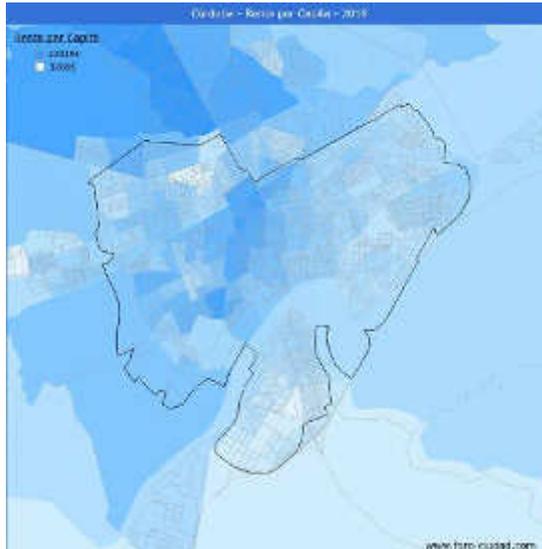
Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 21.593€, 605€ más que en el año 2017.



Año	Renta Bruta	Var.	Renta Dispo	Var.
2018	26.288€	774€ (2,94%)	21.593€	605€ (2,80%)
2017	25.514€	505€ (1,98%)	20.988€	395€ (1,90%)
2016	24.806€	726€ (2,90%)	20.390€	526€ (2,56%)
2015	24.253€	555€ (2,28%)	20.064€	645€ (3,23%)
2014	23.617€	127€ (0,54%)	18.416€	141€ (0,73%)
2013	23.774€	0€ (0,00%)	18.557€	0€ (0,00%)

2.3.3. 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.

Renta Municipios Cercanos				
Municipio	Renta Bruta	Pos Prov.	Pos Comu.	Pos Naci.
Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas)	28.938€	2	3	467
Gijón (Asturias)	27.692€	4	4	566
Alicante/Alicant (Alicante)	27.410€	4	22	621
Vigo (Pontevedra)	27.029€	4	15	662
Córdoba (Córdoba)	26.200€	1	27	806
San Sebastián de los Ballesteros (Córdoba)	19.410€	13	166	3099
Guadalquivir (Córdoba)	19.154€	13	168	3241
Fernán-Núñez (Córdoba)	19.100€	14	178	3246
Obispo (Córdoba)	18.674€	15	200	3566
La Victoria (Córdoba)	18.200€	19	234	3863



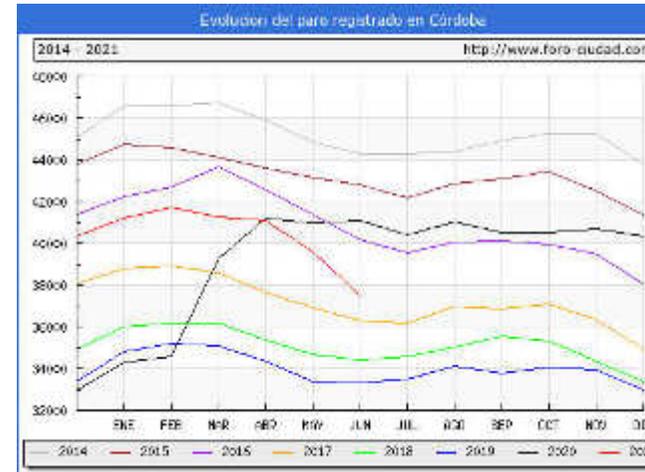
2.3.3. Área de influencia: IRPF y paro

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 1109 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%).

Junio 2021	Total Parados	Variación			
		Mujeres	Hombres	Definitiva	Relativa
Total	37.493	-2.084	-975	-5584	-6,9%
MENORES DE 25 AÑOS	3.202	-220	-88	-351	-6,9%
HOMBRES	1.577	14	-78	150	1,8%
MUJERES	1.625	-134	-10	-501	-12,7%
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	15.028	-1.148	-715	-2.654	-14,9%
HOMBRES	6.915	404	-774	101	1,5%
MUJERES	8.113	-1.552	-641	-3.655	-14,6%
MAYORES DE 45 AÑOS	19.263	-736	-183	-4.779	-12,1%
HOMBRES	7.823	-401	-432	-1.07	-4,0%
MUJERES	11.440	-335	-151	-3.702	-13,2%
SECTORES:					
AGRICULTURA	2.189	-134	-62	-482	-22,0%
INDUSTRIA	2.793	-150	-52	-206	-5,0%
CONSTRUCCIÓN	2526	-135	-147	-258	-5,0%
SERVICIOS	25.258	-1.352	-183	-4.969	-13,7%
SUBSECTOR TURISMO	4.777	-313	-144	-257	-5,4%

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 3.202 parados.





2. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

2.4. Estudio del Área de influencia

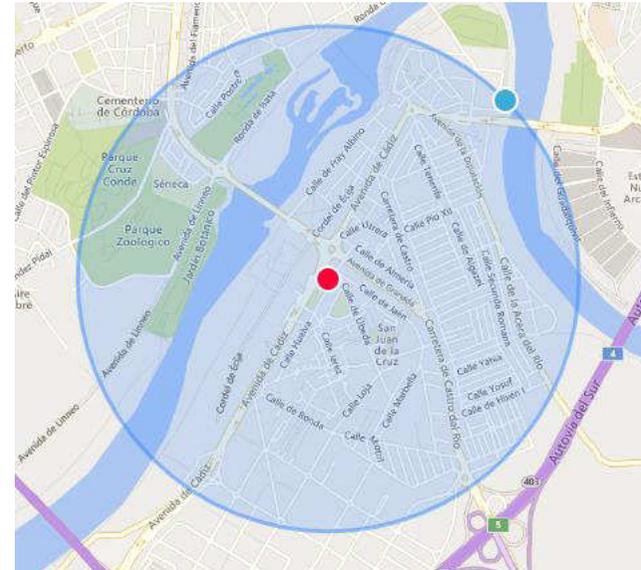
Polideportivo de la Juventud



2.4.1. Área de influencia: caminando

Para determinar nuestra Área de Influencia, hemos establecido el siguiente anillo de proximidad teniendo como criterios la distancia y 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 **1 kilómetro aproximadamente (10-12 minutos)**, llegando a un público potencial de **39.980 habitantes**.



Dada la localización del Polideportivo de la Juventud, su afluencia a pie, abarca gran parte del Sector Sur de la capital cordobesa y parte del barrio San Basilio.





2. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

2.5. Análisis de la Competencia

Centros Deportivos



2.5.1. Descripción de competencia

PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES VISTA ALEGRE

Dirección: Plaza de Vista Alegre, s/n, Córdoba.
Espacios deportivos: salas polivalentes, salas musculación, pista polideportiva cubierta, pista atletismo, rocódromo, piscina cubierta.
Ofrece: Fitness, actividades dirigidas, atletismo, escalada, bádminton, artes marciales, squash, natación, fútbol sala, baloncesto, balonmano.
Precio: servicio fitness (musculación + actividades dirigidas): 19,5€/mes, abonado: 42€/mes, bono familiar : 49€/mes.
Distancia/tiempo a la instalación: 1,4km/19min.



IDM GUADALQUIVIVR

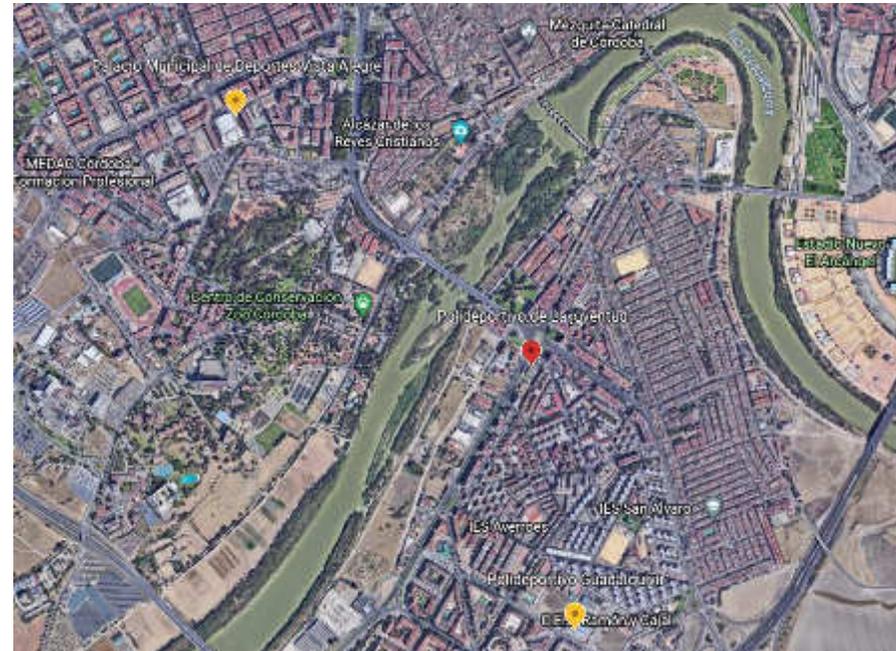
Dirección: Calle Libertador Joaquin Jose da Silva Xavier, s/n, 14013, Córdoba.
Espacios deportivos: pabellón polideportivo cubierto, campo fútbol 7 artificial, pistas de pádel, sala de musculación, sala deportiva cubierta.
Ofrece: fútbol 7, actividades dirigidas, pádel, fútbol sala, baloncesto, voleibol, balonmano.
Precio: abono: 25€/mes, alquiler pista polideportiva: 30,5€/hora (36,5€/hora con luz), actividades dirigidas: media de 20€/mes, alquiler pista pádel: 10€/hora (12€/hora con luz), alquiler campo fútbol: 42,7€/hora adulto, 28€/hora infantil.
Distancia/tiempo a la instalación: 1,7km/15min.



2.5.2. Comparativa de servicios: centros competencia

CENTRO	TIPOLOGÍA	COMPETENCIA	DISTANCIA ANDANDO
Polideportivo de la Juventud	Multiservicio
IDM Guadalquivir	Multiservicio	Directa	15 min.
Palacio Municipal de Deportes Vista Alegre	Multiservicio	Directa	19 min.

CENTRO	% cuota mercado	FITNESS	NATACIÓN	ACTIVIDADES DIRIGIDAS
Polideportivo de la Juventud	-	X	X	X
IDM Guadalquivir	20%	X		X
Palacio Municipal de Deportes Vista Alegre	10%	X	X	X





2. ESTUDIO DE MERCADO Y COMPETENCIA

2.6. Conclusiones del estudio de mercado



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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

2.6.1. 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 lo 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 **45,5%**.

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

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

- **Usuarios/as Directos/as:** edad entre los 15 y los 65 años = **67,1%**.
- **Usuarios/as Indirectos/as:** edad entre los 5 y 14 años, y de 65 a 85 años **17,4= %**.

En cuanto a la **competencia**, dentro de su área de influencia, el Polideportivo de la Juventud cuenta principalmente con dos competidores dadas sus características y distancia al mismo:

- **IMD Guadalquivir**, ubicada en el mismo distrito a 15 minutos andando del Polideportivo. Cuenta con múltiples espacios en los que se ofertan servicio de fitness y actividades dirigidas entre otros, por una tarifa media de 25€/mes.
- **Palacio Municipal de Deportes Vista Alegre**, ubicado a 19 minutos andando, cuenta con múltiples espacios deportivos donde practicar natación, fitness y múltiples actividades colectivas, por una tarifa de abonado mensual de 42€. Destacar el servicio de piscina cubierta, espacio con escasa competencia en la zona y del que dispondrá la instalación objeto de estudio.

La competencia directa mencionada puede reducir en un **30% población potencial** que pueda hacer uso del Polideportivo de la Juventud de Córdoba. 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.



2.6.2. Bibliografía

Algunos de los documentos e informes consultados para el estudio de mercado han sido:

- Anuario de Estadísticas Deportivas. Mayo 2020. Subdirección General de Estadística y Estudios, Secretaría General Técnica Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.
- Encuesta de Hábitos Deportivos en España. 2015. Subdirección General de Estadística y Estudios, Secretaría General Técnica Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.
- Hábitos y actitudes de la población andaluza ante el Deporte 2017. 2018. Observatorio del Deporte Andaluz. Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía. Consejería de Turismo y Deporte. Junta de Andalucía.



Otras fuentes consultadas, son las **páginas web** de referencia como:

www.foro-ciudad.com

www.mecd.gob.es

<http://www.csd.gob.es/>

www.cmdsport.com

www.palco23.com

www.lifefitness.es

www.valgo.es

<http://www.investigacionengestiondeportiva.es>





3. HIPÓTESIS DEL PÚBLICO OBJETIVO LOCAL

CÁLCULO DE LOS USUARIOS POTENCIALES



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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

3.1. Introducción

**HIPOTESIS DEL PÚBLICO OBJETIVO
ÁREAS DE INFLUENCIA**

HIPOTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (1KM ANDANDO)		
USUARIOS DIRECTOS		
	coeficiente %	Nº
Público Potencial		39.980
Práctica deportiva anual Córdoba	45,50%	18.191
Población Diana (edad 15-65)	67,10%	12.206
Musculación	13,10%	1.599
Gimnasia de mantenimiento (AADD)	23,00%	2.807
Natación	10,40%	1.269
Pádel	6,00%	732
T		6.408

HIPOTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (1KM ANDANDO)		
USUARIOS PASIVOS		
	coeficiente %	Nº
Público Potencial		39.980
Práctica deportiva anual Córdoba	45,50%	18.191
Población Diana (edad 5-14 y 65-74)	17,40%	3.165
Musculación	13,10%	415
Gimnasia de mantenimiento (AADD)	33,80%	1.070
Natación	10,40%	329
Pádel	6,00%	190
T		2.004

HIPOTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (10-12 MINUTOS ANDANDO)	
TOTAL POTENCIAL	8.412

Coeficiente reductor Competencia directa	30%	2.524
Tota Hipótesis:	5.888	

Total Hipótesis: 5.888

Para el cálculo de la muestra que utilizamos como hipótesis de penetración nos basamos en el análisis sociodemográfico del área de influencia próxima a los 10-12 minutos andando y el análisis de la competencia, cuya hipótesis comienza con una población residente de **39.980 habitantes**.

Partiendo de este total, segmentamos la población mediante 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 15 y 65 años = **64,10%**.
- Usuarios/as Indirectos/as: edad entre 10 y 14 años y entre los 55 y 74 años = **17,40%**.
- El último dato, hace referencia al porcentaje de práctica de las modalidades deportivas que se practicarán en la futura instalación, cuya suma de porcentajes es de **52%**.

Por último, debemos aplicar una **reducción** estimada del **30%**, unos 2.524 clientes, debido a la competencia directa de 2 instalaciones cercanas a la instalación deportiva objeto de estudio. Para el cálculo del coeficiente reductor por competencia directa solo se han tenido en cuenta las instalaciones más cercanas de las detalladas en el apartado de competencia.

- El resultado final es **5.888 clientes potenciales**.





4. SERVICIOS DEPORTIVOS

PROPUESTA BÁSICA DE SERVICIOS DEPORTIVOS



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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

4.1. Introducción

El programa deportivo que se propone tiene como objetivo principal maximizar el uso de los espacios deportivos del centro, intentando dar una cobertura integral de todos los usuarios potenciales mediante una oferta actual, coherente, accesible y de máxima calidad. En la misma se integrarán actividades acuáticas y de entrenamiento en salas, aprovechando la existencia, en el mismo recinto, de diferentes espacios deportivos, convirtiéndolo en un complejo de deporte-salud para todos. Además, esta propuesta básica de servicios nos ayuda a calcular la necesidad de recursos humanos para el desarrollo de las actividades, y la capacidad máxima de clientes que se pueden atender.

El planteamiento que se desarrolla se concibe como una propuesta de referencia para el futuro operador de esta área, y debe configurarse como una referencia en la oferta de actividades deporte-salud en el centro. El operador, a partir de este planteamiento de servicios y aforo, debe diseñar una oferta coherente e integradora, bajo criterios de seguridad, calidad de servicio, innovación, polivalencia, etc.

Se establece a continuación, una **programación deportiva básica**: acuática, de pádel, de actividades fitness dirigidas y de servicios de alquiler de espacios, para cuantificar la estimación de aforo máximo admitido por la instalación al día y semana.

4.2. Horario

- De Lunes a Viernes: de 7:00 am a 10:00 pm= 15 horas*5 días= 75 horas.
- Sábados: de 9:00 am a 2:00 pm, y de 5:00 pm a 8:00 pm= 8 horas.
- Domingos: de 9:00 am a 2:00 pm = 5 horas.

Total Semanal: 88 Horas /Semana.

4.3. Objetivos del programa deportivo

Desde la administración pública, se deben plantear los siguientes objetivos para el proyecto de explotación de esta instalación deportiva:

1. Favorecer el acceso y la práctica deportiva para todos.
2. Promover hábitos saludables y deportivos como vía para mejorar la salud y la condición física, previniendo el sedentarismo.
3. Servir como medio para combatir el estrés, incidiendo en un correcto equilibrio psicológico.
4. Contribuir al desarrollo de la afición hacia la práctica deportiva.
5. Transmitir los valores de constancia, esfuerzo y consecución de objetivos.
6. Fomentar las relaciones sociales como elemento integrador y de convivencia.



4.4. Servicios deportivos

Los principales servicios deportivos que se desarrollarán en la nueva instalación son:

- 1. Uso libre de la instalación:** los usuarios podrán hacer uso libre para desarrollar de forma autónoma su actividad física en:
 - o Sala fitness: donde encontrarán 4 espacios diferentes: cardio, fuerza, funcional y peso libre, donde poder desarrollar ejercicios de movilidad, cardiovasculares, de fuerza, flexibilidad y velocidad.
 - o Piscina cubierta: donde se dispondrán calles para el nado libre según los niveles de técnica o condición física.

Uso autónomo/Libre (semanal): max. 12.320 usos

MODALIDAD	ESPACIO DEP	HORAS SEMANA	Nº PLAZAS X HORA	TOTAL USOS
FITNESS (MÁQUINAS-PESAS)	SALA FITNESS	88	100	8.800
NADO LIBRE	PISCINA NATACIÓN	88	40	3.520
	TOTAL SEMANAL			12.320

- 2. Actividades grupales:** estos servicios son actividades colectivas, que se desarrollarán en la zona de gimnasio y salas polivalentes, con o sin soporte musical, que buscan el entrenamiento accesible para todos, independientemente del nivel de condición física o experiencia deportiva que cualquier persona pueda tener, y dirigido a todas aquellas personas que desean encontrar una manera nueva y efectiva de entrenar. Las actividades se clasificarán según los objetivos y niveles de condición física de los usuarios, todas ellas dirigidas, guiadas y adaptadas por técnicos especializados.

Uso Actividades Grupales (semanal): max. 2.694 usos

MODALIDAD	ESPACIO	Nº CLASES	Nº PLAZAS X GRUPO	TOTAL USOS
45'- GIMNASIAS SUAVES (YOGA, PILATES...)	SALA 1	13	25	325
45'- ACTIVIDADES CARDIO (DANCE...)	SALA 1	16	40	640
45'- ACTIVIDADES FUERZA (TONO, GAP...)	SALA 2	12	40	480
45'- ENTO. FUNCIONAL (CROSS, HIIT...)	SALA 2 / EXTERIOR	15	24	360
45'- ACUÁTICA (AQUAGYM...)	PISCINA	11	40	440
45'- CICLO INDOOR	SALA CICLO	13	25	325
TOTAL SEMANAL ACTIVIDADES		80		2.570



4.4. Servicios deportivos

3. Cursos acuáticos: son cursos que se desarrollan en la piscina cubierta, aptos para todos los públicos y todas las edades, cuyos contenidos se centran en la enseñanza y perfeccionamiento de las diferentes modalidades de natación, o en el entrenamiento y mejora de la condición física mediante el trabajo motor en agua. Los contenidos a desarrollar irán en función de los diferentes niveles de aprendizaje o condición física.

Cursos Acuáticos (semanal): max. 272 usos

MODALIDAD	Nº CURSOS SEMANA	HORAS CURSO SEMANA	Nº PLAZAS	TOTAL USOS
NATACIÓN BEBES	2	3H/SEMANA	8	16
NATACIÓN INFANTIL	12	18H/SEMANA	8	96
NATACIÓN JUVENIL	8	12H/SEMANA	8	64
NATACIÓN ADULTOS I	6	9H/SEMANA	8	48
NATACIÓN ADULTOS II	4	6H/SEMANA	8	32
EMBARAZO	1	1,5H/SEMANA	8	8
TERAPÉUTICA	1	1,5H/SEMANA	8	8
TOTAL SEMANAL	34	51 HORAS/SEMANA		272

4. Cursos de pádel: son cursos que se desarrollan en las pistas descubierta de la terraza de la instalación, aptos para todos los públicos y todas las edades, cuyos contenidos se centran en la enseñanza y perfeccionamiento de las diferentes técnicas del pádel. Los contenidos a desarrollar irán en función de los diferentes niveles de aprendizaje o condición física.

Cursos Pádel (semanal): max. 36 usos

MODALIDAD	Nº CURSOS SEMANA	HORAS CURSO SEMANA	Nº PLAZAS	TOTAL USOS
ENSEÑANZA INFANTIL	2	3H/SEMANA	6	12
PERFECCIONAMIENTO INFANTIL	1	1,5H/SEMANA	4	4
ENSEÑANZA ADULTOS	3	4,5H/SEMANA	4	12
PERFECCIONAMIENTO ADULTOS	2	3H/SEMANA	4	8
TOTAL SEMANAL	8	12 HORAS/SEMANA		36



4.4. Servicios deportivos

Resumen de Capacidad Máxima de usos

MODALIDAD	TOTAL	4 usos/semana
Uso LIBRE FITNESS	8.800	2.200
Uso NADO LIBRE	3.520	880
Uso ACTIVIDADES GRUPALES	2.570	643
Uso CURSOS ACUÁTICOS	272	272
Uso CURSOS PÁDEL	36	36
AFORO SEMANAL	15.198	4.031

Este aforo, 15.198 representa parte del flujo potencial máximo de usuarios con cuota integral y cursillistas. Si consideramos, que la media nacional estimada de práctica deportiva semanal, por usuario, es de **4 días**, la capacidad de aforo máximo real de la instalación sería de:

AFORO REAL:

4.031 usuarios



5. ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

DESCRIPCIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO (DPT´S)



5.1. Introducción

Los recursos humanos vinculados a la gestión operativa y directiva de la piscina cubierta y área fitness, deberán asegurar en todo momento, la adecuada prestación de los servicios deportivos ofertados en la programación de la misma, en las condiciones de seguridad, calidad y profesionalidad. Con carácter general, el responsable de la gestión y explotación deberá organizar la prestación de los servicios en esta instalación siguiendo unos principios básicos de estructuración:

AREA de CLIENTE:

- Área organizativa encargada de facilitar y atender de forma exclusiva el bienestar de los usuarios/as del centro, intentando en todo momento perfeccionar los procesos de atención y comunicación, resolución de quejas y reclamaciones, etc. para asegurar una experiencia óptima de los usuarios/as en la instalación.
- Perfiles profesionales: personal de atención y recepción público, consultores comerciales (captación y fidelización) y dirección.

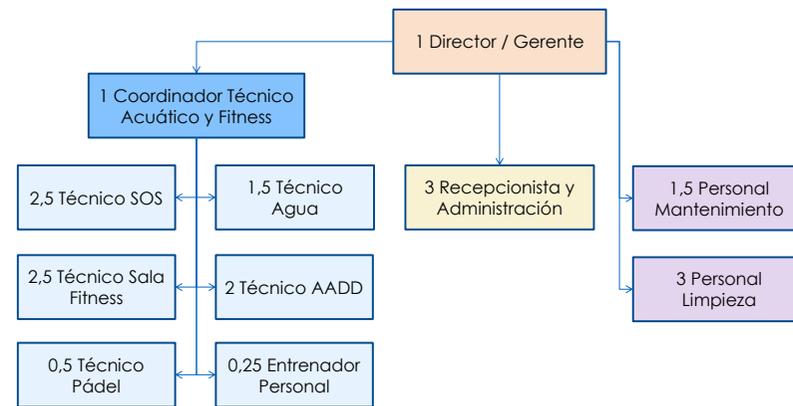
AREA de EXPERIENCIA (Servicios deportivos):

- Área organizativa encargada de diseñar y prestar los servicios deportivos ofertados, conforme a la programación deportiva exigida para todos los ciudadanos.
- Perfiles profesionales: técnicos deportivos (actividades en agua y fitness).

AREA de SOPORTE:

- Área organizativa encargada de aportar soporte a las dos áreas anteriores, con funciones complementarias y logísticas, que permiten un desarrollo óptimo y eficiente de los objetivos principales de la instalación.
- Perfiles profesionales: técnicos administrativos, personal de mantenimiento especializado y personal de limpieza.

5.2. Organigrama gestión global



5.3. Relación de DPT's

El encargado de la gestión y explotación de la instalación, deberá realizar una **adaptación y adecuación de los perfiles profesionales** para dar cobertura suficiente en términos de seguridad y calidad a las necesidades descritas, siguiendo unos estándares competenciales mínimos descritos en las siguientes fichas (DPT's), en las que se incluyen los perfiles profesionales contemplados en cada área:

Nombre del Puesto		DIRECTOR-GERENTE
Perfil Profesional:	Licenciado en Ciencias del Deporte, Economía o Administración de empresas, y experto en Gestión Deportiva.	
Dependiente de:	Organización o empresa adjudicataria. Tiene a su cargo todas las áreas de la empresa, las cuáles coordinará a través de otros técnicos. Enlace directo con la administración pública.	
Tareas a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> Liderar, dirigir, organizar y supervisar la gestión técnica, económica y administrativa de la empresa. Establecimiento de objetivos estratégicos y operativos en cada área. Aprobar y supervisar los planes de adquisiciones, suministros y servicios. Proponer planes y programas de mejora, tanto de instalaciones como de servicios. Reportar de forma mensual con el Consejo de Administración: resultados, acciones estratégicas, planificación objetivos, personal, campañas, innovaciones, etc... Otras funciones inherentes a su puesto y ámbito de competencia que le sean asignadas por la comisión ejecutiva. 	

Nombre del Puesto		COORDINADOR TÉCNICO (FITNESS Y AGUA)
Perfil Profesional:	Licenciado en Ciencias del Deporte, Diplomado Educación Física o TAFAD, con experiencia en coordinación de Programas y/o Actividades Deportivas y como técnico deportivo.	
Dependiente de:	Se encuentra en el segundo peldaño y depende directamente del Director/Gerente. Dependen de él el resto de personal técnico del centro: Técnicos Deportivos y empresas externas que desarrollen algún tipo de actividad o producto puntual.	
Tareas a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> Supervisión de procesos de selección y coordinación del personal técnico del centro: programas, recursos, planificación horaria, etc. Planificación de actividades, servicios y nuevos productos (campamentos, club junior, cumpleaños,...) y creación de nuevas actividades y servicios. Supervisión de programas de entrenamiento y tratamientos de su área de actuación. Coordinación de reuniones de personal. Emisión de informes sobre actividades y servicios. Ejecución de entrenamientos, cursos y actividades dirigidas. 	



5.3. Relación de DPT's

Nombre del Puesto	TÉCNICO DE SOCORRISMO ACUÁTICO
Perfil Profesional:	Certificado de acreditación de socorrismo y salvamento acuático.
Dependiente de:	Coordinador Técnico.
Tareas a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> • Velar permanentemente por el cumplimiento en todo momento y de manera rigurosa de las normas de seguridad y de comportamiento. • Colaborar con el personal de recepción y técnicos acuáticos en el control de usuarios/as al recinto. • Vigilancia y control de usuarios/as que utilizan las piscinas, atendiendo a las posibles incidencias o accidentes que en ellas puedan ocurrir. • Controlar y anotar a primera hora y antes de que los usuarios/as se metan en el agua los parámetros de: Cloro, PH, Temperatura, Humedad. • Limpieza de la zona de playa. • Colaborar con los monitores en casos especiales de usuarios/as con problemas o grupos saturados. • Emitir informes de cuantas anomalías se registren a lo largo del día en la piscina.

Nombre del Puesto	TÉCNICO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS (ACUÁTICAS Y FITNESS)
Perfil Profesional:	Técnicos, Licenciado en Ciencias del Deporte, Diplomado Educación Física, TAFAD u otras certificaciones, especialistas en actividades físico-deportivas, con especial atención a actividades acuáticas, dirigidas y monitores de sala fitness.
Dependiente de:	Coordinador Técnico.
Tareas a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> • Programación mensual de las sesiones que va a impartir. • Ejecutar las actividades para las que ha sido contratado. • Llevar un control de los usuarios/as que asisten a sus clases. • Elaborar un informe mensual de la evolución de su actividad. • Hacer cumplir las normas de uso de las instalaciones deportivas. • Controlar el material deportivo utilizado. • Elaborar parte de desperfectos y enviar a personal de mantenimiento todo aquello que se deba reparar. • Cumplir con el régimen interno de funcionamiento de la empresa. • Cumplimentar fichas bimensuales de evaluación de cada usuario/a.



5.3. Relación de DPT's

Nombre del Puesto	RECEPCIONISTA Y ATENCIÓN AL USUARIO (RAP)
Perfil Profesional:	Ciclo formativo específico o módulo superior de administración, con cursos específicos de atención al usuario deportivo y habilidades de comunicación.
Dependiente de:	El Director/Gerente.
Tareas a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> Atención e información a usuarios/as. Control de accesos a las instalaciones deportivas. Realizar cobros en metálico de usuarios/as que no hayan utilizado los medios habituales. Hacer copias de seguridad diarias de los procesos informáticos. Custodiar las llaves de las instalaciones deportivas. Informar mediante parte de desperfectos de cuantas anomalías se produjeran en las instalaciones. Realizar cuantas acciones de comercialización y venta de servicios le sean encomendadas. Realizar todas las gestiones y llamadas a abonados/as con recibos devueltos e impagos. Controlar, supervisar y renovar la cartelería, avisos y anuncios puestos en los tabloneros de la instalación y pantallas. Desarrollar funciones administrativas básicas como: gestiones de cobro de servicios, cuotas y productos, gestión y cierres de caja, remesas, etc.

Nombre del Puesto	PERSONAL DE MANTENIMIENTO
Perfil Profesional:	Ciclo formativo superior en electricidad, especialista en fontanería u otro oficio compatible con el puesto. Cursos en mantenimiento de piscinas y de instalaciones deportivas.
Dependiente de:	El Director/Gerente.
Tareas a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> Realizar tareas de mantenimiento preventivo y correctivo de todas las instalaciones deportivas. Velar por el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas. Realizar tareas de conserjería, apertura y cierre de instalaciones. Hacer cumplir las normas de utilización de las instalaciones deportivas. Tareas específicas de control de parámetros del agua de las piscinas. Realizar informes de tareas de mantenimiento que se efectúen. Contactar con las empresas especializadas de mantenimiento. Adquisición de materiales de reparación para las instalaciones. Inventariar materiales de reposición para reparaciones. Control de la limpieza. Aquellas otras tareas que le encomiende el director de la piscina, en relación al desarrollo de trabajos de su competencia.



5.3. Relación de DPT's

Nombre del Puesto	PERSONAL DE LIMPIEZA
Perfil Profesional:	Experiencia en limpieza de instalaciones deportivas.
Dependiente de:	El Director/Gerente.
Tareas a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de un plan de limpieza diario, semanal y mensual de toda la instalación deportiva. • Ejecución del plan de limpieza. • Tareas específicas y puntuales de limpieza que surjan.

A continuación, se exponen los diferentes puestos de trabajo especificados en la DPT con indicación del número de personas por puesto, el salario bruto/anual y el coste salarial/anual:

GASTOS DE PERSONAL	GENERAL	S.BRUTO	ANUALIDAD
	Nº personas	Anual	Total Anual
Director Gerente	1	23.781,12 €	31.628,89 €
Responsable Administración - Comercial	0	19.891,20 €	0,00 €
Director Técnico	0	19.891,20 €	0,00 €
Coordinador Fitness	1	19.313,28 €	25.686,66 €
Recepción	2,5	17.568,00 €	63.281,40 €
Comercial y Fidelización	0	18.393,60 €	0,00 €
Instructor: Sala Fitness	2,5	17.990,40 €	64.802,92 €
Instructor: Acuático	1,5	17.990,40 €	38.881,75 €
Instructor: AADD	2	26.985,60 €	77.763,50 €
Instructor: PÁDEL	0,25	32.382,72 €	11.664,53 €
Entrenadores personales	0,25	26.985,60 €	9.720,44 €
SOS	2	17.568,00 €	50.625,12 €
Community Manager	0	18.393,60 €	0,00 €
Personal mantenimiento	1,5	17.356,80 €	37.512,38 €
Personal limpieza	3	17.356,80 €	75.024,77 €
TT Staff	17,5	311.848,32 €	486.592,36 €





6. PLAN ECONÓMICO - FINANCIERO

GESTIÓN INDIRECTA



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 a 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 (a 40 años), previsión de costes e ingresos de explotación, resultados de explotación. Estableciéndose precios de los servicios similares a los del mercado y del municipio en otros servicios deportivos y similares a los ofertados.

Para el estudio de viabilidad de la futura construcción y gestión del Polideportivo de la Juventud de Córdoba, 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 un escenario de explotación realista, 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**, donde un operador privado asume la inversión de la construcción y el equipamiento de la instalación para su gestión a riesgo y ventura durante 20 años, con la ayuda de una **aportación del IMDECO de 1.250.000 € en el 1º año de operación**. A partir del año 6 tras finalizar la aportación, el operador privado comenzará a pagar un **canon de 24.000€/año al IMDECO**.





6. PLANES ECONÓMICO - FINANCIERO

6.1. Análisis de las tarifas



6.1.1. Análisis de las tarifas

La gestión del Polideportivo de la Juventud 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 en su disciplina deportiva habitual. También se deben establecer dinámicas que permitan cubrir cualquier necesidad sin olvidar la voluntad de servicio público de la instalación.

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

- **Cuota/Abono**, mediante el pago de una cuota **mensual o de larga duración (3 o 6 meses)**, que se divide, según la cantidad de servicios que engloba en cuota de: piscina, fitness o integral.
- **Entrada puntual**, que permite la utilización de la sala fitness, nado libre y las actividades grupales de ese día específico, de forma puntual. Incluye los mismos servicios y actividades que el abono integral. Podrá también ofertarse en formato de bonos de uso (de 10 usos puntuales) con un período máximo de caducidad.
- **Cursos Acuáticos**, son programas de actividades físicas enfocados a la enseñanza, la salud o el perfeccionamiento, entre otros, organizados en períodos trimestrales o mensuales, según las características del servicio.
- **Servicios de entrenamiento personal y actividades específicas** de promoción, pueden ser de carácter puntual o regular (campus de verano, clinics deportivos, competiciones propias, master class, etc.).
- **Cursos/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 (hasta 4 personas) y diferenciando 4 niveles: iniciación, aficionado, perfeccionamiento y competición.
- **Alquileres de pádel**, pueden ser de carácter puntual o regular, mediante la realización de reservas y prepago por uso de las pistas de pádel.

MATRÍCULA	NORMAL	M.CONT
INDIVIDUAL/ADULTO	25,00 €	
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	25,00 €	
FAMILIAR	25,00 €	20,66 €

CUOTAS	NORMAL	M.CONT
INDIVIDUAL/ADULTO	38,90 €	
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	29,90 €	
FAMILIAR	58,90 €	34,79 €

CUOTAS LARGA DURACIÓN	NORMAL
INDIVIDUAL/ADULTO	99,20 € 3 meses
	186,72 € 6 meses
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	76,15 € 3 meses
	143,52 € 6 meses
FAMILIAR	150,20 € 3 meses
	282,72 € 6 meses

ENTRADAS PUNTUALES Y BONOS	NORMAL	M.CONT
1 DÍA	7,00 €	
10 DÍAS	40,00 €	9,88 €

CURSOS ACUÁTICOS	ABONADO	EXTERNO
TRIMESTRE: 2 DÍAS/SEMANA	80,50 €	115,00 €
TRIMESTRE: 1 DÍA/SEMANA	42,00 €	60,00 €

ENTRENAMIENTO PERSONAL	ABONADO	EXTERNO
PT 1-SESIÓN	31,50 €	35,00 €
PT BONO 4-SESIONES	119,00 €	126,00 €
PT BONO 8-SESIONES	224,00 €	238,00 €
PT DÚO 1-SESIÓN	49,50 €	55,00 €
PT DÚO BONO 4-SESIONES	187,00 €	198,00 €
PT DÚO BONO 8-SESIONES	352,00 €	374,00 €

CURSOS PÁDEL	ABONADO	EXTERNO
MENSUAL: 2 DÍAS/SEMANA	37,80 €	54,00 €
MENSUAL: 1 DÍA/SEMANA	23,10 €	33,00 €

ALQUILER PÁDEL	ABONADO	EXTERNO
1 HORA	9,15 €	12,20 €
1 HORA CON LUZ	13,65 €	18,20 €
1,5 HORA	13,65 €	18,20 €
1,5 HORA CON LUZ	18,15 €	24,20 €



6.1.2. Matrícula / Inscripción al centro

El pago de matrícula o inscripción al polideportivo está destinada a todos/as los/as clientes que entren por primera vez como socios, o ex-clientes que vuelvan al centro tras darse de baja, con anterioridad, y quieran acceder a los servicios fitness & wellness de la instalación. Algunas de las características sobre la matrícula son:

- El coste de la matrícula tendrá un precio adicional según cuota, aplicando un incremento del 2% del precio a partir del tercer año.
- El pago de la matrícula **se realiza sólo una vez**, siempre y cuando se mantenga como socio activo.
- En caso de darse de baja temporalmente, esta matrícula será mantenida o guardada en una ocasión al año y durante un máximo de **2 meses**, para facilitar la estacionalidad de los clientes.
- Tras darse de baja definitiva o temporal en dos ocasiones diferentes en el mismo año, el socio deberá pagar de nuevo su matrícula o inscripción.
- La matrícula solo se relaciona con la contratación de las cuotas mensuales y de larga duración, **no aplicándose a:** las entradas puntuales, bonos, cursos y alquileres.

Destinado a:	CUOTA MENSUAL INTEGRAL	Edad / Años	MATRÍCULA			% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	
			PVP	Base	IVA							
INDIVIDUAL/ADULTO	CUOTA INTEGRAL	+21 A -65	25,00 €	20,66 €	4,34 €	55%	550	11.363,64 €	20,66 €	11.363,64 €	20,66 €	
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	CUOTA INTEGRAL	+16 A -21 Y +65	25,00 €	20,66 €	4,34 €	20%	200	4.132,23 €		4.132,23 €	20,66 €	
FAMILIAR	CUOTA INTEGRAL	2 ADULTOS + 2 HIJOS -16	25,00 €	20,66 €	4,34 €	25%	250	5.165,29 €		1.291,32 €	5,17 €	
total						100%	1.000	20.661,16 €		20,66 €	16.787,19 €	16,79 €

6.1.3. Cuotas mensuales

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.
- Ticket medio por grupo de tarifas y global.
- Porcentajes de descuento según el tipo de cliente, el número de usos o la compra anticipada.



6.1.3. Cuotas mensuales

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 abonado. Con el objetivo de ajustarnos a las necesidades de todos/as los/as clientes, hemos establecido diferentes tipos de cuotas mensuales:

- **Cuota Integral:** que permite disfrutar del uso completo de la instalación, tanto de la zona acuática como zona de fitness. Diferenciamos 3 tipos de cuotas:
 - **Individual:** es un perfil adulto que acudirá al centro de forma independiente.
 - **Especial:** es la dirigida a los perfiles más jóvenes, mayores de 65 años, y personas con necesidades diferentes, para fomentar y facilitar su acceso al centro.
 - **Familiar:** dirigida para dos adultos y uno hijo/a o tutelados menores de 16 años, para fomentar el ambiente familiar del centro.

El coste inicial de las cuotas se ajustará anualmente según IPC, aplicando un incremento del 2% del precio a partir del tercer año.

CUOTAS													
Destinado a:	CUOTA MENSUAL INTEGRAL	Edad / Años	PVP Mercado	Base	IVA	% Descuento	% Penetración	Nº Contratos	facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente	
INDIVIDUAL/ADULTO	CUOTA INTEGRAL	+21 A -65	38,90 €	32,15 €	6,75 €	0%	55%	550	17.681,82 €		17.681,82 €	32,15 €	
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	CUOTA INTEGRAL	+16 A -21 Y +65	29,90 €	24,71 €	5,19 €	23%	20%	200	4.942,15 €		4.942,15 €	24,71 €	
FAMILIAR	CUOTA INTEGRAL	2 ADULTOS + 2 HIJOS -16	58,90 €	48,68 €	10,22 €	50%	25%	250	12.169,42 €	34,79 €	3.042,36 €	12,17 €	
total											34,79 €	25.666,32 €	25,67 €

6.1.4. Cuotas larga duración

Esta tarifa de precio hace referencia al pago anticipado por contratos de larga duración, clasificados según la temporalidad de los mismos, **3 meses** aplicando unos **15% de descuento** y **6 meses** aplicando unos **20% de descuento** más atractivos según sea mayor la duración del contrato.

- En el pago por adelantado de **3 meses** el cliente ahorra casi medio mes, es decir, **pagaría** la cuota de **2,6 meses**, y el de **6 meses** el cliente ahorra algo más de un mes, es decir, **pagaría** la cuota de **4,8 meses**.



6.1. Análisis de Tarifas

6.1.4. Cuotas larga duración

CUOTAS LARGA DURACIÓN (3 MESES)

Estimación sobre 100 abonados 100

DESTINADO A:	CUOTA MENSUAL INTEGRAL LARGA DURACIÓN	EDAD / AÑOS	Meses Contrato	PVP Real	% Descuento	PVP Estimado	PVP Mercado	BASE	IVA	PRECIO POR MES	AHORRO POR MES	DÉSCUENTO CLIENTE	% penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
INDIVIDUAL/ADULTO	CUOTA: FITNESS + PISCINA	+21 A -65	3	116.97 €	10%	105.27 €	105.50 €	83.35 €	22.16 €	35.17 €	0.3	-11.70 €	50%	50	4.167.25 €	90.94 €	1.389.08 €	13.89 €
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	CUOTA: FITNESS + PISCINA	+16 A -21 Y +65	3	89.97 €	10%	80.97 €	81.00 €	63.99 €	17.01 €	27.00 €	0.3	-9.00 €	5%	5	319.95 €	90.94 €	106.65 €	1.07 €
CUOTA FITNESS	CUOTA: FITNESS	Todas edades	3	89.97 €	10%	80.97 €	81.00 €	63.99 €	17.01 €	27.00 €	0.3	-9.00 €	18%	18	1.151.82 €	90.94 €	383.94 €	3.84 €
CUOTA AGUA	CUOTA: PISCINA	Todas edades	3	104.97 €	10%	94.47 €	94.50 €	74.66 €	19.85 €	31.50 €	0.3	-10.50 €	12%	12	895.86 €	90.94 €	298.62 €	2.99 €
FAMILIAR (2+1)	CUOTA: FITNESS + PISCINA	2 ADULTOS ∞ 2 HIJOS -21	3	239.97 €	10%	215.97 €	216.00 €	170.64 €	45.36 €	72.00 €	0.3	-24.00 €	15%	15	2.559.60 €	90.94 €	284.40 €	2.84 €
total													100%	100	9.094.48 €	90.94 €	2.462.69 €	24.63 €

6.1.5. Entrada puntual y bonos

Este tipo de tarifa está destinada para aquellos clientes que requieren del «pago por uso», el cual podrá consumir a lo largo de varios meses. Cuanto mayor sea el número de entradas que compre, mayor será el porcentaje de descuento para este servicio, reduciéndose por tanto el precio por uso, y a consumir en 2 meses.

ENTRADAS PUNTUALES Y BONOS

Destinado a:	ENTRADA, BONO INTEGRAL	Edad / Años	Accesos	PVP Mercado	Base	IVA	Precio sesión / uso	% Penetración	Facturación	Ticket Medio
PÚBLICO INTERESADO	ENTRADA PUNTUAL INTEGRAL	+16 A ∞	1	7,00 €	5,79 €	1,21 €	7,00 €	85%	491,74 €	4,92 €
	BONO INTEGRAL - 10 SESIONES (2 MESES)		10	40,00 €	33,06 €	6,94 €	4,00 €	15%	495,87 €	4,96 €
total								100%	987,60 €	9,88 €



6.1. Análisis de Tarifas

6.1.6. Cursos Acuáticos

Estas tarifas corresponden a los cursos que se realizarán en la piscina cubierta, fuera de la cuota general, aunque con un precio **promocional del 30%** para los que son **abonados** a la instalación. Los cursos se destinarán a todas las edades y niveles, y según el tipo de servicio con una frecuencia diferente, uno o dos días a la semana. Cursos de: enseñanza, perfeccionamiento, prevención o terapéutica, embarazo y postparto.

CURSOS ACUÁTICOS																	
Destinado a:	CURSOS EN AGUA (45' SESIÓN)	Edad / Años	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Precio por Mes (3 meses)	Descuento Cliente	% penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación	Ticket Medio
ABONADO: TRIMESTRE	ENSEÑANZA NATACIÓN - 2 DÍAS/SEMANA	+ 6 MESES	115,00 €	95,04 €	24,15 €	30%	80,50 €	66,53 €	13,97 €	26,83 €	-34,50 €	55%	55	3.659,09 €	68,04 €	1.219,70 €	22,18 €
	ENSEÑANZA NATACIÓN - 1 DÍA/SEMANA		60,00 €	49,59 €	12,60 €	30%	42,00 €	34,71 €	7,29 €	14,00 €	-18,00 €	15%	15	520,66 €		173,55 €	11,57 €
EXTERNOS: TRIMESTRE	ENSEÑANZA NATACIÓN - 2 DÍAS/SEMANA		115,00 €	95,04 €	24,15 €	0%	115,00 €	95,04 €	19,96 €	38,33 €	0,00 €	25%	25	2.376,03 €		792,01 €	31,68 €
	ENSEÑANZA NATACIÓN - 1 DÍA/SEMANA		60,00 €	49,59 €	12,60 €	0%	60,00 €	49,59 €	10,41 €	20,00 €	0,00 €	5%	5	247,93 €		82,64 €	16,53 €
total												100%	100	6.803,72 €	68,04	2.267,91 €	22,68 €

6.1.7. Cursos Pádel

Estas tarifas corresponden a los cursos que se realizarán en las pistas descubiertas de la terraza, fuera de la cuota general, aunque con un precio **promocional del 30%** para los que son **abonados** a la instalación. Los cursos se destinarán a todas las edades y niveles, y según el tipo de servicio con una frecuencia diferente, uno o dos días a la semana. Cursos de: enseñanza y perfeccionamiento.

CURSOS PÁDEL																	
Destinado a:	CURSOS PÁDEL (45' SESIÓN)	Edad / Años	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Precio por Mes (3 meses)	Descuento Cliente	% penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación	Ticket Medio
ABONADO: MENSUAL	ENSEÑANZA PÁDEL - 2 DÍAS/SEMANA	+ 6 MESES	54,00 €	44,63 €	11,34 €	30%	37,80 €	31,24 €	6,56 €	12,60 €	-16,20 €	55%	55	1.718,18 €	32,57 €	572,73 €	10,41 €
	ENSEÑANZA PÁDEL - 1 DÍA/SEMANA		33,00 €	27,27 €	6,93 €	30%	23,10 €	19,09 €	4,01 €	7,70 €	-9,90 €	15%	15	286,36 €		95,45 €	6,36 €
EXTERNOS: MENSUAL	ENSEÑANZA PÁDEL - 2 DÍAS/SEMANA		54,00 €	44,63 €	11,34 €	0%	54,00 €	44,63 €	9,37 €	18,00 €	0,00 €	25%	25	1.115,70 €		371,90 €	14,88 €
	ENSEÑANZA PÁDEL - 1 DÍA/SEMANA		33,00 €	27,27 €	6,93 €	0%	33,00 €	27,27 €	5,73 €	11,00 €	0,00 €	5%	5	136,36 €		45,45 €	9,09 €
total												100%	100	3.256,61 €	32,57	1.085,54 €	10,86 €



6.1.8. Entrenamiento personal

Este tipo de servicios se configuran y se basan en el «pago por uso», mediante la compra de sesiones o bonos de entrenamiento personal, individual o en pareja, que deberán ser consumidos antes de 3 meses, que será la fecha de caducidad de cada compra.

ENTRENAMIENTO PERSONAL															
Destinado a:	TIPOS	Sesiones / Mes	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Precio Sesión	Descuento Cliente	% Penetración	Facturación	Ticket Medio	
ABONADO (3 MESES CONSUMO)	PT 1-SESIÓN	1	35,00 €	28,93 €	35,00 €	10%	31,50 €	26,03 €	5,47 €	31,50 €	-3,50 €	30%	780,99 €	7,81 €	
	PT BONO 4-SESIONES	4	140,00 €	115,70 €	140,00 €	15%	119,00 €	98,35 €	20,65 €	29,75 €	-21,00 €	15%	368,80 €	3,69 €	
	PT BONO 8-SESIONES	8	280,00 €	231,40 €	280,00 €	20%	224,00 €	185,12 €	38,88 €	28,00 €	-56,00 €	5%	115,70 €	1,16 €	
	PT DÚO 1-SESIÓN	1	55,00 €	45,45 €	55,00 €	10%	49,50 €	40,91 €	8,59 €	24,75 €	-5,50 €	15%	306,82 €	3,07 €	
	PT DÚO BONO 4-SESIONES	4	220,00 €	181,82 €	220,00 €	15%	187,00 €	154,55 €	32,45 €	23,38 €	-33,00 €	5%	96,59 €	0,97 €	
	PT DÚO BONO 8-SESIONES	8	440,00 €	363,64 €	440,00 €	20%	352,00 €	290,91 €	61,09 €	22,00 €	-88,00 €	2%	36,36 €	0,36 €	
EXTERNO (3 MESES CONSUMO)	PT 1-SESIÓN	1	35,00 €	28,93 €	35,00 €	0%	35,00 €	28,93 €	6,07 €	35,00 €	0,00 €	12%	347,11 €	3,47 €	
	PT BONO 4-SESIONES	4	140,00 €	115,70 €	140,00 €	10%	124,00 €	104,13 €	21,87 €	31,50 €	-14,00 €	6%	156,20 €	1,56 €	
	PT BONO 8-SESIONES	8	280,00 €	231,40 €	280,00 €	15%	238,00 €	194,69 €	41,31 €	29,75 €	-42,00 €	2%	49,17 €	0,49 €	
	PT DÚO 1-SESIÓN	1	55,00 €	45,45 €	55,00 €	0%	55,00 €	45,45 €	9,55 €	27,50 €	0,00 €	5%	113,64 €	1,14 €	
	PT DÚO BONO 4-SESIONES	4	220,00 €	181,82 €	220,00 €	10%	198,00 €	163,64 €	34,36 €	24,75 €	-22,00 €	2%	40,91 €	0,41 €	
	PT DÚO BONO 8-SESIONES	8	440,00 €	363,64 €	440,00 €	15%	374,00 €	309,09 €	64,91 €	23,38 €	-44,00 €	1%	19,32 €	0,19 €	
total												100%	2.431,61 €	24,32 €	

6.1.9. Alquiler de pistas de pádel

Este servicio está destinado para cualquier persona que quiera utilizar cualquier espacio deportivo para uso recreativo-deportivo durante una fracción de tiempo determinada. Los abonados tendrán un precio promocional del 25% para todos los alquileres.

ALQUILER PÁDEL													
Destinado a:	PÁDEL	Edad / Años	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Descuento Cliente	% Penetración	Facturación	Ticket Medio
ABONADO	1 HORA	+16 A ~	12,20 €	10,08 €	12,20 €	25%	9,15 €	7,56 €	1,59 €	-3,05 €	15%	113,43 €	1,13 €
	1 HORA CON LUZ		18,20 €	15,04 €	18,20 €	25%	13,65 €	11,28 €	2,37 €	-4,55 €	20%	225,62 €	2,26 €
	1,5 HORA		18,20 €	15,04 €	18,20 €	25%	13,65 €	11,28 €	2,37 €	-4,55 €	10%	112,81 €	1,13 €
	1,5 HORA CON LUZ		24,20 €	20,00 €	24,20 €	25%	18,15 €	15,00 €	3,15 €	-6,05 €	15%	225,00 €	2,25 €
EXTERNOS	1 HORA		12,20 €	10,08 €	12,20 €	0%	12,20 €	10,08 €	2,12 €	0,00 €	10%	100,83 €	1,01 €
	1 HORA CON LUZ		18,20 €	15,04 €	18,20 €	0%	18,20 €	15,04 €	3,16 €	0,00 €	15%	225,62 €	2,26 €
	1,5 HORA		18,20 €	15,04 €	18,20 €	0%	18,20 €	15,04 €	3,16 €	0,00 €	5%	75,21 €	0,75 €
	1,5 HORA CON LUZ		24,20 €	20,00 €	24,20 €	0%	24,20 €	20,00 €	4,20 €	0,00 €	10%	200,00 €	2,00 €
total											100%	1.278,51 €	12,79 €





6. PLANES ECONÓMICO - FINANCIERO

6.2. Estimación de ingresos, contratos y abonados



6.2.1. 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 5.888 usuarios/as** de la futura instalación, cifra que nos debe servir para diseñar los escenarios de rendimiento económico en la comercialización de los distintos productos deportivos propios de estos centros.

El análisis estimativo de ventas ha contemplado los coeficientes de rotación (bajas y altas) habituales en este tipo de instalaciones, aplicando un porcentaje de crecimiento sustentado en el histórico evolutivo de 5 instalaciones de similares características y contextos geográficos en territorio nacional. Destacar, que la **media estimada de usuarios** es de **3.006**, y de **2.251 contratos** durante la operación.

La proyección estimada para el primer año es de un **24% de la hipótesis de penetración** estimada, lo que supone 1.413 usuarios / 1.148 contratos.

ABONADOS	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	20%	24%	34%	30%	35%	28%	30%	22%	20%	19%	20%	17%	18%
Ventas anuales abonados	577	1.413	480	509	683	650	759	612	573	566	614	501	579
Usuarios previstos	3.006	1.413	1.676	1.950	2.321	2.530	2.783	2.866	2.981	3.070	3.162	2.915	3.217
Abandona anual abonados (bajas)	-514	0	-198	-254	-312	-441	-506	-529	-459	-477	-522	-530	-579
Índice de rotación (bajas)	18%		14%	15%	16%	19%	20%	19%	16%	16%	17%	18%	18%
Crecimiento neto abonados	90	1.413	283	254	371	209	253	83	115	89	92	-29	0

CONTRATOS	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	20%	24%	34%	30%	35%	28%	30%	22%	20%	19%	20%	17%	18%
Incremento anual contratos	430		390	413	555	501	585	472	442	429	456	371	430
Contratos previstos	2.251	1.148	1.378	1.585	1.791	1.952	2.147	2.211	2.255	2.278	2.346	2.163	2.387
Abandona anual contratos (bajas)	-394	0	-161	-207	-349	-340	-390	-408	-398	-406	-387	-393	-430
Índice de rotación (bajas)	18%		14%	15%	22%	19%	20%	19%	18%	18%	17%	18%	18%
Crecimiento neto contratos	56	1.148	230	207	206	161	195	64	44	23	68	-22	0
Media de contratos mensuales	2.058	842	1.401	1.584	1.810	1.904	2.068	2.054	2.035	2.153	2.229	1.956	2.206



6.2.2. Estimación de ingresos por CUOTA: mensual y de larga duración

Como hemos indicado anteriormente, diferenciamos 3 tipologías de cuotas según los servicios a los cuales los socios quieran tener acceso: jóvenes-mayores, adultos y familias, y dos tipos de cuotas según la temporalidad de pago, las que se pagan mensualmente o las que pagan cuotas anticipadas para contratos de larga duración. 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 **85%** de media en las **cuotas mensuales**, y del **80%** de media para las **cuotas de larga duración**.
- Se estima que el **15%** de los contratos serán de **larga duración**.
- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.
- Para los **nuevos clientes** se ha estimado una media de mensualidades activas de **8 meses** por cada año, mientras que para los **clientes más fieles** se estima una renovación anual media de **11 meses**.
- Se estima que las cuotas de larga duración serán **renovadas**, al menos, **una vez cada año**.

CONTRATOS MENSUALES		Hipótesis de ventas: permanencia media de 8 meses año nuevos contratos y un 85% de media pagan matrícula										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		
Índice previsto de inscripción por nuevo contrato	85%	80%	85%	90%	90%	90%	85%	85%	85%	90%	90%	85%	85%		
Precio Medio Inscripción	24,45 €	20,66 €	20,66 €	21,07 €	21,50 €	21,93 €	22,36 €	22,81 €	23,27 €	23,73 €	24,21 €	26,73 €	29,51 €		
Contratos Pago Inscripción	377	781	332	372	499	451	498	401	376	386	410	297	365		
Nº Venta de Contratos mensuales	1.913	976	1.171	1.347	1.522	1.659	1.825	1.880	1.917	1.936	1.994	1.838	2.029		
Precio medio contrato/mes	41,17 €	34,79 €	34,79 €	35,49 €	36,20 €	36,92 €	37,66 €	38,41 €	39,18 €	39,97 €	40,77 €	45,01 €	49,69 €		
Mensualidades activas para nuevos contratos	8	10	9	9	8	8	7	7	6	9	9	7	8		
Ingresos por Inscripción	9.624,91 €	16.131,85 €	6.856,04 €	7.840,08 €	10.729,15 €	9.893,13 €	11.130,13 €	9.157,87 €	8.746,60 €	9.153,49 €	9.926,24 €	7.941,25 €	10.776,29 €		
Mensualidades activas para contratos fidelizados	11	0	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11		
INGRESOS CONTRATOS Mes a Mes	910.098,46 €	355.707,30 €	452.299,12 €	531.057,93 €	606.682,59 €	675.633,47 €	749.830,18 €	797.569,13 €	829.253,62 €	860.104,70 €	903.291,96 €	920.455,82 €	1.119.776,44 €		

CONTRATOS DE LARGA DURACIÓN		Hipótesis de ventas: 15% de masa total de usuarios / mes, y un 80% de media pagan matrícula.										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		
Índice previsto de inscripción por nuevo contrato	80%	75%	80%	85%	85%	85%	80%	80%	80%	85%	85%	75%	80%		
Precio Medio Inscripción	24,45 €	20,66 €	20,66 €	21,07 €	21,50 €	21,93 €	22,36 €	22,81 €	23,27 €	23,73 €	24,21 €	26,73 €	29,51 €		
Contratos Pago Inscripción	270	129	165	202	228	249	258	265	271	290	299	243	286		
Precio medio Contrato Larga Duración	131,54 €	111,16 €	111,16 €	113,38 €	115,65 €	117,96 €	120,32 €	122,73 €	125,19 €	127,69 €	130,24 €	143,80 €	158,76 €		
% Compra	15%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%		
Nº Venta de Contratos Larga Duración	338	172	207	238	249	293	322	332	338	342	352	324	358		
Ingresos por Inscripción	6.881,41 €	2.668,87 €	3.416,16 €	4.257,60 €	4.907,31 €	5.455,95 €	5.761,48 €	6.053,01 €	6.297,55 €	6.893,22 €	7.242,02 €	6.503,35 €	8.451,99 €		
Ingresos Iniciales	46,019	19.145,35 €	22.974,42 €	26.949,00 €	31.061,41 €	34.534,08 €	38.747,24 €	40.707,85 €	42.352,44 €	43.631,49 €	45.839,24 €	46.652,29 €	56.841,56 €		
INGRESOS ANUALES Larga Duración	106.150,39 €	43.628,45 €	52.781,16 €	62.413,19 €	71.937,44 €	79.980,05 €	89.017,43 €	93.521,71 €	97.299,99 €	101.049,41 €	106.162,52 €	106.311,30 €	130.587,10 €		



6.2.3. Estimación de ingresos por CURSOS:

Para los cursos, diferenciamos dos tipologías de usuarios/as, por un lado, personas que no contratan un compromiso de abono con el polideportivo, y sólo se relacionan con el centro deportivo para seguir un curso acuático o de pádel de distintas modalidades, según oferta definida con anterioridad. Por otro lado, abonados/as del centro deportivo que contratan cursos que no se encuentran incluidos en la cuota básica, con tarifa especial para éstos.

A. ACUÁTICOS:

Para el cálculo de los ingresos por cursos acuático, se han considerado las siguientes hipótesis:

- Contratación de una horquilla entre el 15 y 20% sobre la masa crítica potencial de usuarios/as, lo que representa una media de **417 cursillistas**.
- La activación media contemplada para los cursos es de **3 trimestres**.
- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

CURSOS DE NATACIÓN	Hipótesis de ventas: 15% de masa total de usuarios/mes. Se estima sobre 3 trimestres.											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 Trimestral	80,51 €	68,04 €	68,04 €	69,40 €	70,79 €	72,20 €	73,65 €	75,12 €	76,62 €	78,15 €	79,72 €	88,01 €	97,17 €
% ocupación	15%	20,00%	20,00%	20,00%	18,00%	16,20%	14,58%	13,85%	13,16%	13,42%	13,56%	14,11%	13,95%
Usuarios Trimestrales	417	283	339	390	418	410	406	397	392	412	429	411	449
Ingresos medios 1 Trimestre	34.863,31 €	19.229,75 €	23.075,70 €	27.067,80 €	29.569,40 €	29.587,73 €	29.877,69 €	29.820,03 €	30.051,43 €	32.203,48 €	34.171,30 €	36.189,50 €	43.589,78 €
INGRESOS ANUALES	104.589,92 €	67.304,12 €	69.227,10 €	81.203,39 €	88.708,20 €	88.763,20 €	89.633,08 €	89.460,09 €	90.154,30 €	96.610,43 €	102.513,91 €	108.568,51 €	130.769,34 €

B. PÁDEL:

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

- Contratación de un **1%** sobre la masa crítica potencial de usuarios/as, lo que representa una media de **30 contratos**.
- La activación media contemplada para los cursos es de **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.

CURSOS DE PÁDEL	Hipótesis de ventas: 1% de masa total de usuarios / mes. Todas las anualidades 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
Precio medio mes	38,54 €	32,57 €	32,57 €	33,22 €	33,88 €	34,56 €	35,25 €	35,96 €	36,67 €	37,41 €	38,16 €	42,13 €	46,51 €
% ocupación	1%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Usuarios Mes	30	28	17	20	23	25	28	29	30	31	32	29	32
Ingresos Mes	1.211,32 €	920,44 €	552,26 €	647,80 €	786,30 €	874,21 €	980,86 €	1.030,50 €	1.093,15 €	1.148,46 €	1.206,58 €	1.227,98 €	1.496,18 €
INGRESOS ANUALES	12.113,18 €	9.204,35 €	5.522,61 €	6.478,02 €	7.863,02 €	8.742,11 €	9.808,65 €	10.304,97 €	10.931,51 €	11.484,64 €	12.065,76 €	12.279,78 €	14.961,78 €



6.2.4. Servicios de entrenamiento personal

En este capítulo se incorporan aquellos ingresos provenientes de servicios deportivos especializados que representa uno de los ingresos tendencia del futuro fitness & wellness.

Para el cálculo de este ingreso, se ha contemplado la siguiente hipótesis:

- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de un **1%** sobre el total potencial de usuarios/as del centro que consumirán el entrenamiento personal, lo que representa una media de **30 contratos**, un número bajo de contratos porque es un servicio que está en proceso de maduración en el conocimiento de la sociedad.
- La media de **mensualidades activas** de este servicio se ha establecido en **6 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.

ENTRENAMIENTO PERSONAL	Hipótesis de ventas: 0,5% de masa total de usuarios / mes. Todas las anualidades son de 6 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	28,78 €	24,32 €	24,32 €	24,80 €	25,30 €	25,80 €	26,32 €	26,85 €	27,38 €	27,93 €	28,49 €	31,46 €	34,73 €
% ocupación	1,0%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Usuarios Mes	30	14	17	20	23	25	28	29	30	31	32	29	32
Ingresos Mes	904,45 €	343,63 €	412,36 €	483,69 €	587,11 €	652,75 €	732,38 €	769,44 €	814,22 €	857,52 €	900,91 €	916,89 €	1.117,15 €
INGRESOS ANUALES	5.426,72 €	2.061,78 €	2.474,14 €	2.902,16 €	3.522,65 €	3.916,48 €	4.394,29 €	4.616,64 €	4.897,33 €	5.145,14 €	5.405,48 €	5.501,36 €	6.702,90 €

2.5. Otros servicios:

En este capítulo se recogen aquellos ingresos provenientes de servicios complementarios, que representan un porcentaje menor en la cuenta de explotación, pero con un trabajo específico pueden aportar un mayor índice de ingresos.

A. ENTRADAS PUNTUALES Y BONOS:

Para el cálculo de este ingreso, se ha contemplado la siguiente hipótesis:

- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de un **1%** sobre el total potencial de usuarios/as del centro que consumirán el entrenamiento personal, lo que representa una media de **60 accesos** mensuales.
- La media de **mensualidades activas** de este modelo se ha establecido en **6 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.



6.2.5. Otros servicios:

A. ENTRADAS PUNTUALES Y BONOS:

ENTRADAS / BONOS x USOS	Hipótesis de ventas: 1% de masa total de usuarios / mes. Todas las anualidades son de 6 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	11,69 €	9,88 €	9,88 €	10,07 €	10,28 €	10,48 €	10,69 €	10,90 €	11,12 €	11,34 €	11,57 €	12,78 €	14,11 €	
% ocupación	2%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Usuarios Mes	60	28	34	39	46	51	56	57	60	61	63	58	64	
Ingresos Mes	734,69 €	279,13 €	334,96 €	392,91 €	476,91 €	530,23 €	594,92 €	625,02 €	663,02 €	696,57 €	731,82 €	744,80 €	907,47 €	
INGRESOS ANUALES	4.408,15 €	2.512,19 €	2.009,75 €	2.357,44 €	2.861,46 €	3.181,37 €	3.569,50 €	3.750,11 €	3.978,12 €	4.179,41 €	4.390,89 €	4.468,77 €	5.444,79 €	

B. ALQUILER DE PISTAS DE PÁDEL & PICKLEBALL:

Para los alquileres o reservas de pistas de pádel y pickleball, diferenciamos 2 tipologías de usuarios/as que pueden alquilar estas pistas, por un lado, los abonados a los que se le aplica un de descuento, y los externos que pueden reservar con el precio de mercado.

Para el cálculo de los ingresos de los alquileres, se han considerado las siguientes hipótesis:

- Se considera que los abonados que reservan representan el 60%, y los usuarios externos el 40%.
- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de los servicios de alquiler de un **2%**, sobre el total potencial de usuarios/as del centro, representando una media de **122 alquileres/mes**.
- El cálculo de ingresos anual se estima para **11 meses**.
- A los precios medios, se le aplica un incremento medio del **2%** anual, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

ALQUILERES PÁDEL & PICKLEBALL	Hipótesis de ventas: 2% de masa total de usuarios / mes. Todas las anualidades son de 11 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	15,74 €	12,79 €	12,79 €	13,04 €	13,30 €	13,57 €	13,84 €	14,12 €	14,40 €	14,69 €	14,98 €	16,54 €	18,26 €
% ocupación	5%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Usuarios Mes	122	71	85	98	114	101	111	115	119	123	126	117	129
Ingresos Mes	1.929,24 €	903,38 €	1.084,06 €	1.271,60 €	1.543,47 €	1.372,83 €	1.540,31 €	1.618,25 €	1.716,64 €	1.803,50 €	1.894,76 €	1.928,37 €	2.349,54 €
INGRESOS ANUALES	21.221,62 €	9.937,22 €	11.924,66 €	13.987,63 €	16.978,19 €	15.101,08 €	16.943,41 €	17.800,75 €	18.883,03 €	19.838,51 €	20.842,34 €	21.212,02 €	25.844,91 €



6.2.5. Otros servicios:

C. VENDING / VENTAS CRUZADAS:

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

- Se ha estimado un numero inicial de ventas , **1.500**, a partir de la cual se le aplica un 2% de incremento anual.
- 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 en el volumen 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	1.811	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.865	1.940	
Margen medio	0,59 €	0,50 €	0,50 €	0,51 €	0,52 €	0,53 €	0,54 €	0,55 €	0,56 €	0,57 €	0,59 €	0,65 €	0,71 €	
Ingresos Mes	1.071,39 €	750,00 €	765,00 €	795,91 €	828,06 €	861,51 €	896,32 €	932,53 €	970,20 €	1.009,40 €	1.050,18 €	1.206,33 €	1.385,69 €	
INGRESOS ANUALES	10.713,95 €	7.500,00 €	7.650,00 €	7.959,06 €	8.280,61 €	8.615,14 €	8.963,19 €	9.325,31 €	9.702,05 €	10.094,01 €	10.501,81 €	12.063,28 €	13.856,92 €	



6.2. Estimación de ingresos, contratos y abonados

6.2.5. Otros servicios:

E. APORTACIÓN DEL IMDECO:

Se contempla una **aportación municipal**, relacionada con la inversión de construcción, de **1.250.000,00 €**. Esta cantidad será aportada al concesionario en el **primer año de operación de la instalación**.

POLIDEPORTIVO DE LA JUVENTUD	TOTAL	AÑO 1
APORTACIÓN MUNICIPAL	1.250.000	1.250.000 €

6.2.6. Resumen de ingresos:

A. INGRESOS POR ABONADOS:

Estos ingresos por ABONADOS son el núcleo del negocio, ya que representan, de media, el **86% de los ingresos anuales**:

	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
INGRESOS ANUALES ABONADOS	1.016.248,84 €	399.335,74 €	505.080,28 €	593.471,12 €	678.620,03 €	755.613,52 €	838.847,61 €	891.090,84 €	926.553,61 €	961.154,12 €	1.009.454,47 €	1.026.767,11 €	1.250.363,55 €

B. INGRESOS COMPLEMENTARIOS:

Estos ingresos adicionales y complementarios a las cuotas representan, de media, el **14% de los ingresos anuales**:

OTROS 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
CURSOS DE NATACIÓN	104.589,92 €	67.304,12 €	69.227,10 €	81.203,39 €	88.708,20 €	88.763,20 €	89.633,08 €	89.460,09 €	90.154,30 €	96.610,43 €	102.513,91 €	108.568,51 €	130.769,34 €
ENTRADAS / BONOS x USOS	4.408,15 €	2.512,19 €	2.009,75 €	2.357,44 €	2.861,46 €	3.181,37 €	3.569,50 €	3.750,11 €	3.978,12 €	4.179,41 €	4.390,89 €	4.468,77 €	5.444,79 €
ENTRENAMIENTO PERSONAL	5.426,72 €	2.061,78 €	2.474,14 €	2.902,16 €	3.522,65 €	3.916,48 €	4.394,29 €	4.616,64 €	4.897,33 €	5.145,14 €	5.405,48 €	5.501,36 €	6.702,90 €
CURSOS DE PÁDEL	12.113,18 €	9.204,35 €	5.522,61 €	6.478,02 €	7.863,02 €	8.742,11 €	9.808,65 €	10.304,97 €	10.931,51 €	11.484,64 €	12.065,76 €	12.279,78 €	14.961,78 €
ALQUILERES FÁDEL & PICKELBALL	20.924,25 €	9.937,22 €	11.924,66 €	13.987,63 €	16.978,19 €	15.101,08 €	16.943,41 €	17.800,75 €	18.883,03 €	19.838,51 €	20.842,34 €	21.212,02 €	25.844,91 €
VENDING / VENTAS CRUZADAS	10.713,95 €	7.500,00 €	7.650,00 €	7.959,06 €	8.280,61 €	8.615,14 €	8.963,19 €	9.325,31 €	9.702,05 €	10.094,01 €	10.501,81 €	12.063,28 €	13.856,92 €
APORTACIÓN MUNICIPAL	62.500,00 €	1.250.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TT OTROS INGRESOS	161.868,00 €	1.348.519,67 €	98.808,26 €	114.887,70 €	128.214,12 €	128.319,38 €	133.312,12 €	135.257,86 €	138.546,34 €	147.352,15 €	155.720,19 €	164.093,72 €	197.580,65 €





6. PLANES ECONÓMICO - FINANCIERO

6.3. Cálculo de los gastos de explotación



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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

6.3. Cálculo de los gastos de explotación

6.3.1. Gastos RRHH

Para el cálculo del personal se ha tenido en cuenta una estructura acorde a la calidad que se le va a suponer al complejo deportivo, y conforme al mercado laboral actual, teniendo en cuenta la jornada anual que fija el V Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios. Además, **se ha incrementado el coste** en algunos puestos de trabajo el coste hora **para ajustarse a la demanda del mercado** actual.

GASTOS DE PERSONAL	GENERAL	33%				Salario por Categoría	MENSUALIDAD		ANUALIDAD
		Nº personas	S.BRUTO Anual	S.Bruto Mes	S.Social		Coste Mes	Total Unidad/Mes	
Director Gerente	1	23.781,12 €	1.981,76 €	653,98 €	2.635,74 €	1.981,76 €	2.635,74 €	2.635,74 €	31.628,89 €
Responsable Administración - Comercial	0	19.891,20 €	1.657,60 €	547,01 €	2.204,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Director técnico	0	19.891,20 €	1.657,60 €	547,01 €	2.204,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Coordinador Fitness	1	19.313,28 €	1.609,44 €	531,12 €	2.140,56 €	1.609,44 €	2.140,56 €	2.140,56 €	25.686,66 €
Recepción	2,5	17.568,00 €	1.464,00 €	483,12 €	1.947,12 €	3.660,00 €	4.867,80 €	5.273,45 €	63.281,40 €
Comercial y Fidelización	0	18.393,60 €	1.532,80 €	505,82 €	2.038,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instructor: Sala Fitness	2,5	17.990,40 €	1.499,20 €	494,74 €	1.993,94 €	3.748,00 €	4.984,84 €	5.400,24 €	64.802,92 €
Instructor: Acuático	1,5	17.990,40 €	1.499,20 €	494,74 €	1.993,94 €	2.248,80 €	2.990,90 €	3.240,15 €	38.881,75 €
Instructor: AADD	2	26.985,60 €	2.248,80 €	742,10 €	2.990,90 €	4.497,60 €	5.981,81 €	6.480,29 €	77.763,50 €
Instructor: PÁDEL	0,25	32.382,72 €	2.698,56 €	890,52 €	3.589,08 €	674,64 €	897,27 €	972,04 €	11.664,53 €
Entrenadores personales	0,25	26.985,60 €	2.248,80 €	742,10 €	2.990,90 €	562,20 €	747,73 €	810,04 €	9.720,44 €
SOS	2	17.568,00 €	1.464,00 €	483,12 €	1.947,12 €	2.928,00 €	3.894,24 €	4.218,76 €	50.625,12 €
Community Manager	0	18.393,60 €	1.532,80 €	505,82 €	2.038,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Personal mantenimiento	1,5	17.356,80 €	1.446,40 €	477,31 €	1.923,71 €	2.169,60 €	2.885,57 €	3.126,03 €	37.512,38 €
Personal limpieza	3	17.356,80 €	1.446,40 €	477,31 €	1.923,71 €	4.339,20 €	5.771,14 €	6.252,06 €	75.024,77 €
TT Staff	17,5	311.848,32 €							
Totales	17,50		25.987,36 €	8.575,83 €	34.563,19 €		486.592,36 €	año	40.549,36 €
								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.

6.3.2. Gastos operativos

El resto de los costes relacionados con la explotación los agruparemos como Gastos Operativos. En este apartado se incluyen todos los gastos necesarios para gestionar el centro deportivo: suministros, comunicaciones, servicios profesionales de terceros, consumibles, mercaderías, seguros, impuestos municipales, 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.

A. Canon:

Para el cálculo del **canon**, se ha establecido una cantidad estimada según el tipo de espacio deportivo y su rendimiento, fijándose en **2.000€/mes, a partir del año 6**, tras finalizar la aportación municipal.

Este canon supone **24.000€ anuales** que el operador pagará al IMDECO. Señalar que el concepto del "canon" está exento de IVA. De esta forma, la suma total de canon durante los 20 años de duración del contrato será de **360.000€**.

A. Suministros:

El cálculo de los gastos de suministros se ha establecido en función del histórico de otros centros deportivos similares, con un enfoque hacia la alta eficiencia energética y calidad ambiental, así como el uso de energías renovables para la reducción estimada del 30% de los consumos de suministros.

A continuación, presentaremos por separado los gastos operativos estimamos de cada uno de las áreas y la suma total del Polideportivo de la Juventud:

GASTOS DE OPERACIÓN	TOTAL MES	TOTAL AÑO	% c.o.
Canon	2.000,00 €	24.000,00 €	15,6%
Contratos mantenimiento (legionela, análisis agua...)	250,00 €	3.000,00 €	2,0%
Mantenimiento y reparación	300,00 €	3.600,00 €	2,3%
Contratos y Productos Limpieza	1.320,00 €	15.840,00 €	10,3%
Suministros	7.215,00 €	86.580,00 €	56,4%
Teléfono	110,00 €	1.320,00 €	0,9%
Consumibles	130,00 €	1.560,00 €	1,0%
Comercialización y Publicidad	500,00 €	6.000,00 €	3,9%
Prima de seguros RC	280,00 €	3.360,00 €	2,2%
Relativos a personal (dietas, formación, uniformes)	160,00 €	1.920,00 €	1,3%
Gastos Asesoría / Gestoría	280,00 €	3.360,00 €	2,2%
Varios (fungible deportivo, etc.)	250,00 €	3.000,00 €	2,0%
Totales	12.795,00 €	153.540,00 €	100,00%

SUMINISTROS	TOTAL MES	MESES	TOTAL AÑO
Luz	4.500,00 €	12	54.000,00 €
Agua	1.700,00 €	12	20.400,00 €
Productos Químicos	760,00 €	12	9.120,00 €
Basura	255,00 €	12	3.060,00 €
Totales	7.215,00 €		86.580,00 €



6. PLANES ECONÓMICO - FINANCIERO

6.4. Estimación de las inversiones



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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

6.4.1. Estimación de la inversión

En el objeto de este estudio, **la inversión estimada para la operación** se ha contemplado el proyecto de obra y el equipamiento para poder 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.

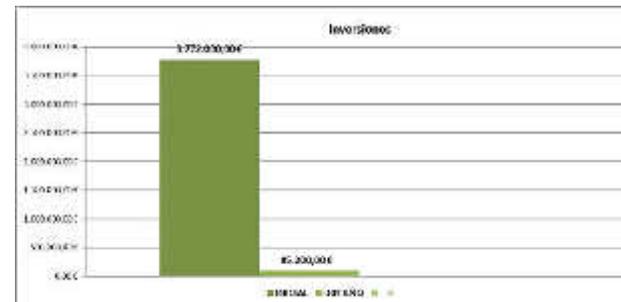
Puesto que el periodo de explotación que se ha establecido es de **20 años**, estimamos la necesidad de hacer 2 inversiones durante este periodo, una **inversión inicial** para el comienzo de la operación, y otra **en el año 10 de repapex de equipamiento**, principalmente para la actualización de los 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 la obra y el equipamiento de la instalación, para su posterior explotación durante el periodo de 20 años, se estima de: **3.867.200 €**.

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.

CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	Años
Obra gimnasio	3.500.000,00 €	20
Equipamiento Maquinaria (ciclo indoor, cardio...)	243.000,00 €	7
Material fitness, salas y piscina (pequeño material)	47.250,00 €	3
Informática-Telecomunicación	12.825,00 €	4
Maquinaria mantenimiento y limpieza	8.100,00 €	4
Equipamiento espacios exteriores	3.375,00 €	2
Tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...)	16.200,00 €	4
Equipamiento vestuarios	16.200,00 €	6
Mobiliario general	5.400,00 €	3
Decoración y señalética	4.725,00 €	2
Uniformidad	3.375,00 €	3
Marketing y Preapertura y Rebranding periódico	6.750,00 €	10

Totales **3.867.200,00 €**



6.4. Estimación de las inversiones

6.4.1. Estimación de la inversión

INICIAL	CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	Años	AMORTIZACIONES												
				AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10			
	Obra gimnasio	3.500.000,00 €	20	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €
	Equipamiento Maquinaria	180.000,00 €	7	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €
	Material fitness, salas y piscina (pequeño material)	35.000,00 €	3	11.666,67 €	11.666,67 €	11.666,67 €										
	Informática-Telecomunicación	9.500,00 €	4	2.375,00 €	2.375,00 €	2.375,00 €	2.375,00 €									
	Maquinaria mantenimiento y limpieza	6.000,00 €	4	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €									
	Equipamiento espacios exteriores	2.500,00 €	2	1.250,00 €	1.250,00 €											
	Tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...)	12.000,00 €	4	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €									
	Equipamiento taquillas internas	12.000,00 €	6	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €						
	Mobiliario general	4.000,00 €	3	1.333,33 €	1.333,33 €	1.333,33 €										
	Decoración y señalética	3.500,00 €	2	1.750,00 €	1.750,00 €											
	Uniformidad	2.500,00 €	3	833,33 €	833,33 €	833,33 €										
	Marketing y Preapertura	5.000,00 €	10	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
	Totales	3.772.000,00 €		226.922,62 €	226.922,62 €	223.922,62 €	210.089,29 €	203.214,29 €	203.214,29 €	201.214,29 €	175.500,00 €	175.500,00 €	175.500,00 €	175.500,00 €	175.500,00 €	175.500,00 €
	Totales MES			18.910,22 €	18.910,22 €	18.660,22 €	17.507,44 €	16.934,52 €	16.934,52 €	16.767,86 €	14.625,00 €	14.625,00 €	14.625,00 €	14.625,00 €	14.625,00 €	14.625,00 €

10º AÑO	CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión	Años	AMORTIZACIONES												
				AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20			
	Obra gimnasio	3.500.000,00 €	20	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €
	Equipamiento Maquinaria	63.000,00 €	7	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €
	Material fitness, salas y piscina (pequeño material)	12.250,00 €	3	4.083,33 €	4.083,33 €	4.083,33 €										
	Informática-Telecomunicación	3.325,00 €	4	831,25 €	831,25 €	831,25 €	831,25 €									
	Maquinaria mantenimiento y limpieza	2.100,00 €	4	525,00 €	525,00 €	525,00 €	525,00 €									
	Equipamiento espacios exteriores	875,00 €	2	437,50 €	437,50 €											
	Tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...)	4.200,00 €	4	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €									
	Equipamiento taquillas internas	4.200,00 €	6	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €							
	Mobiliario general	1.400,00 €	3	466,67 €	466,67 €	466,67 €										
	Decoración y señalética	1.225,00 €	2	612,50 €	612,50 €											
	Uniformidad	875,00 €	3	291,67 €	291,67 €	291,67 €										
	Marketing (Rebranding)	1.750,00 €	10	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €
	Totales	95.200,00 €		193.172,92 €	193.172,92 €	192.122,92 €	187.281,25 €	184.875,00 €	184.875,00 €	184.175,00 €	175.175,00 €	175.175,00 €	175.175,00 €	175.175,00 €	175.175,00 €	175.175,00 €
	Totales MES			16.097,74 €	16.097,74 €	16.010,24 €	15.606,77 €	15.406,25 €	15.406,25 €	15.347,92 €	14.597,92 €	14.597,92 €	14.597,92 €	14.597,92 €	14.597,92 €	14.597,92 €



6. PLANES ECONÓMICO - FINANCIERO

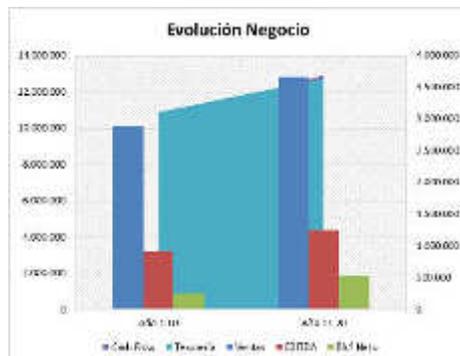
6.5. Viabilidad del modelo



6.5.1. Resultados de viabilidad

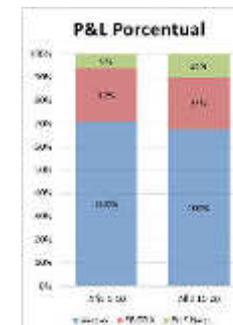
En cuanto a los resultados que se obtienen de la cuenta de explotación, podemos establecer una serie de variables que nos indican si es viable o no, el modelo analizado, con las hipótesis de ingresos y gastos estudiadas. Como el estudio es para 20 años, hemos agrupado los resultados por décadas:

- Pérdidas y Ganancias:



P&L	Año 1-10	Año 11-20	Total	Media año	Media mes
Ventas	10.088.159	12.811.783	22.899.942	2.289.994	190.833
Coste RRHH	5.328.051	6.494.864	11.822.915	1.182.291	98.524
Gastos Explotación	1.538.427	1.969.054	3.507.481	350.748	29.229
Total Costes	6.866.477	8.463.918	15.330.396	1.533.040	127.753
EBITDA	3.221.682	4.347.864	7.569.546	756.955	63.080
Amortización	2.022.000	1.845.200	3.867.200	386.720	32.227
Intereses	30.899	46.186	77.084	7.708	642
BAI	1.168.783	2.456.479	3.625.262	362.526	30.211
IS	292.196	614.120	906.315	90.632	7.553
Bfcº Neto	876.587	1.842.359	2.718.946	271.895	22.658
Cash Flow	2.898.587	3.687.559	6.586.146	658.615	54.885
Cobros	15.811.373	15.502.257	31.313.630	3.131.363	260.947
Pagos	12.708.240	11.866.599	24.574.839	2.457.484	204.790
Tesorería	3.103.132	3.635.659	6.738.791	673.879	56.157

%	Año 1-10	Año 11-20	Total
Ventas	100%	100%	100%
Coste RRHH	53%	51%	52%
Gastos Explotación	15%	15%	15%
Total Costes	68%	66%	67%
EBITDA	32%	34%	33%
Amortización	20%	14%	17%
Intereses	0%	0%	0%
BAI	12%	19%	16%
IS	3%	5%	4%
Bfcº Neto	9%	14%	12%
Cash Flow	29%	29%	29%
Cobros	157%	121%	137%
Pagos	126%	93%	107%
Tesorería	31%	28%	29%



6.5. Viabilidad del modelo

6.5.1. Resultados de viabilidad

CONCEPTOS		POLIDEPORTIVO DE LA JUVENTUD		AÑOS 20																			
		TOTAL	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
INGRESOS DE LOS SERVICIOS	POLIDEPORTIVO DE LA JUVENTUD																						
	Ingresos previstos	55.742	3.004	1.413	1.696	1.950	2.331	2.330	2.783	2.866	2.981	3.070	3.162	3.194	3.162	3.035	2.944	2.915	3.031	3.123	3.154	3.217	3.217
	Contratos previstos	42.064	2.251	1.148	1.378	1.585	1.791	1.952	2.147	2.211	2.255	2.278	2.346	2.370	2.346	2.252	2.185	2.163	2.249	2.317	2.340	2.387	2.387
	Contratos Pago Inscripción	8.083	377	781	332	372	499	451	498	401	376	386	410	379	342	319	325	297	368	385	375	421	365
	INGRESOS CONTRATOS Mes a Mes	16.454.187	910.098	355.707	452.299	531.058	606.683	675.633	749.830	797.569	829.254	860.105	903.292	930.305	940.361	924.705	916.905	920.456	962.262	1.023.991	1.055.294	1.098.643	1.119.776
IV Venta de Contratos Larga Duración	6.313	358	172	207	238	269	293	322	332	338	342	352	355	352	338	328	324	337	348	351	358	358	
Contratos Pago Inscripción	6.153	270	129	165	200	238	249	268	265	271	290	295	294	292	270	262	243	270	285	298	304	286	
INGRESOS ANUALES Larga Duración	1.953.370	106.150	43.628	52.781	62.413	71.937	79.980	89.017	93.527	97.900	101.009	106.163	108.491	109.554	107.275	106.138	106.311	113.695	120.414	124.051	129.062	130.587	
INGRESOS POR VENTA DE ABONOS	INGRESOS ANUALES ABONADOS	18.607.558	1.016.249	399.336	505.080	593.471	678.620	755.614	838.848	891.091	926.554	961.124	1.009.454	1.038.856	1.049.915	1.031.980	1.023.043	1.028.767	1.075.957	1.144.405	1.179.345	1.227.705	1.250.364
OTROS INGRESOS	CURSOS DE NATACIÓN	2.036.607	104.590	67.304 €	69.227 €	81.203 €	88.708 €	88.743 €	89.633 €	89.460 €	90.154 €	96.610 €	102.514 €	106.666 €	108.788 €	107.591 €	107.515 €	108.569 €	116.321 €	123.429 €	128.428 €	134.933 €	130.769 €
	ENTRADAS / BONOS x USOS	80.883	4.408	2.512 €	2.010 €	2.357 €	2.861 €	3.181 €	3.569 €	3.750 €	3.978 €	4.179 €	4.523 €	4.568 €	4.473 €	4.425 €	4.469 €	4.740 €	4.980 €	5.131 €	4.980 €	5.131 €	5.445 €
	ENTRENAMIENTO PERSONAL	96.541	5.427	2.062 €	2.474 €	2.902 €	3.523 €	4.394 €	4.617 €	4.897 €	5.145 €	5.405 €	5.569 €	5.623 €	5.506 €	5.448 €	5.501 €	5.836 €	6.131 €	6.316 €	6.316 €	6.571 €	6.703 €
	CURSOS DE PÁDEL	224.560	121.118	9.204 €	5.523 €	6.478 €	7.863 €	8.742 €	9.809 €	10.305 €	10.932 €	11.485 €	12.044 €	12.430 €	12.552 €	12.291 €	12.161 €	12.280 €	13.026 €	13.684 €	14.099 €	14.648 €	14.962 €
	ALQUILERES PÁDEL & PICKLEBALL	390.520	20.924	9.937 €	11.925 €	13.988 €	16.978 €	15.101 €	16.943 €	17.801 €	18.883 €	19.839 €	20.842 €	21.472 €	21.482 €	21.231 €	21.006 €	21.212 €	22.502 €	23.640 €	24.354 €	25.338 €	25.845 €
VENDING / VENTAS CRUZADAS	21.1273	10.714	7.500 €	7.650 €	7.959 €	8.281 €	8.615 €	8.963 €	9.325 €	9.702 €	10.094 €	10.502 €	10.926 €	11.145 €	11.367 €	11.595 €	12.063 €	12.551 €	12.802 €	13.058 €	13.319 €	13.857 €	
APORTACIÓN MUNICIPAL	1.250.000	0	1.250.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
OTROS INGRESOS	TT OTROS INGRESOS	4.292.384	161.868	1.348.520	98.808	114.888	128.214	128.319	133.312	135.258	138.546	147.352	155.720	161.586	164.358	162.490	162.150	164.094	174.976	184.668	191.366	200.188	197.831
TOTAL INGRESOS	TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	22.899.942	1.188.027	1.747.855	403.889	708.359	806.834	883.933	972.140	1.026.349	1.065.100	1.108.506	1.165.175	1.200.442	1.214.273	1.194.440	1.185.193	1.190.861	1.250.934	1.329.073	1.370.731	1.427.893	1.447.944
GASTOS RRHH	GASTOS RRHH	11.822.915	587.338	484.592	494.324	504.251	516.376	526.703	537.237	547.982	558.942	570.121	581.523	593.153	605.016	617.117	629.459	642.048	654.889	667.987	681.347	694.974	708.873
	Wellcome Pack	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Renting maquinaria deportiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Canon	360.000	24.000	0	0	0	0	0	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
	Contratos mantenimiento (Regióna, ande)	72.892	3.621	3.000	3.040	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370
	Mantenimiento y reparación	87.471	4.345	3.600	3.472	3.745	3.820	3.897	3.975	4.054	4.135	4.218	4.302	4.388	4.476	4.566	4.657	4.750	4.845	4.942	5.041	5.142	5.245
	Contratos y Productos Limpieza	384.870	19.120	15.840	16.157	16.480	16.810	17.149	17.489	17.838	18.195	18.559	18.930	19.309	19.695	20.089	20.491	20.901	21.319	21.745	22.180	22.623	23.076
	Suministros	2.103.666	104.306	86.380	88.312	90.078	91.879	93.717	95.591	97.503	99.453	101.442	103.471	105.541	107.651	109.804	112.000	114.240	116.525	118.856	121.233	123.658	126.131
	telefono	32.073	1.893	1.300	1.344	1.373	1.401	1.429	1.457	1.487	1.516	1.547	1.578	1.609	1.641	1.674	1.708	1.742	1.777	1.812	1.848	1.885	1.923
	Consumibles	37.904	1.883	1.560	1.591	1.623	1.655	1.689	1.722	1.757	1.792	1.828	1.864	1.902	1.938	1.978	2.018	2.058	2.100	2.142	2.184	2.228	2.273
	Comercialización y Publicidad	145.784	7.242	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075	8.237	8.401	8.569	8.741
	Primo de seguros RC	81.639	4.056	3.360	3.427	3.496	3.566	3.637	3.710	3.784	3.860	3.937	4.016	4.096	4.178	4.261	4.347	4.433	4.522	4.613	4.705	4.799	4.895
	Relativos a personal (dietas, formación, unif)	46.651	2.318	1.920	1.958	1.998	2.038	2.078	2.120	2.162	2.205	2.250	2.295	2.340	2.387	2.435	2.484	2.533	2.584	2.636	2.688	2.742	2.797
	Gastos Asesoría / Gestoría	81.639	4.056	3.360	3.427	3.496	3.566	3.637	3.710	3.784	3.860	3.937	4.016	4.096	4.178	4.261	4.347	4.433	4.522	4.613	4.705	4.799	4.895
	varios (furgonete deportivo, etc.)	72.892	3.621	3.000	3.080	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370
GASTOS OPERACIÓN	3.507.481	180.360	129.540	132.131	134.773	137.469	140.218	142.023	143.883	145.797	147.767	149.792	151.871	153.995	156.164	158.378	160.638	162.944	165.296	167.694	170.138	172.628	175.164
TOTAL COSTES	TOTAL GASTOS (Opex + RRHH)	15.330.396	767.699	614.132	628.655	641.024	653.845	666.921	680.260	717.845	731.742	745.897	760.335	775.062	790.083	805.405	821.033	836.974	853.233	869.818	886.734	903.989	921.589
EBITDA	EBITDA	7.569.544	376.598	1.131.723	-24.564	67.335	152.990	217.011	267.900	308.484	333.358	342.609	404.839	423.380	424.190	389.035	344.160	353.887	397.701	459.255	483.997	523.904	526.356
	EBITDA/Vnos		32%	64,75%	-4,07%	9,51%	18,74%	24,55%	27,56%	30,06%	31,30%	32,71%	34,7%	35,44%	34,93%	32,57%	30,73%	29,72%	31,79%	34,55%	35,31%	36,69%	36,35%



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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

6.5. Viabilidad del modelo

6.5.1. Resultados de viabilidad

	POLIDEPORTIVO DE LA JUVENTUD	TOTAL	MEDIANA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES	2.617.200	3.867.200	187.702	226.923	226.923	223.923	210.089	203.214	203.214	201.214	175.500	175.500	175.500	175.500	193.173	193.173	192.123	187.281	184.875	184.875	184.175	175.175	175.175	175.175
EBIT		3.702.342	192.011	904.800	-251.489	-156.588	-57.100	13.797	44.686	107.269	157.858	187.109	229.339	232.207	231.017	196.912	176.879	169.012	212.826	275.008	308.822	348.729	351.181	
Préstamo	Pago Principal Préstamo Préstamo vivo																							
Gastos Financieros	Intereses Otros gastos financieros Total Gastos financieros			0	0	3.600	3.472	3.745	3.820	3.897	3.975	4.054	4.135	4.218	4.302	4.388	4.476	4.566	4.657	4.750	4.845	4.942	5.041	
BAI		3.625.262	187.789	904.800	-251.489	-160.188	-40.772	10.052	60.865	103.373	153.883	183.055	225.204	227.989	226.715	192.524	172.403	164.447	208.169	270.330	303.976	343.787	346.140	
Base imponible		906.315	45.616	226.200	0	0	0	0	0	0	0	9.695	56.301	56.997	56.699	48.131	43.101	41.112	32.042	67.582	75.994	85.947	86.535	
IMPUESTO SOCIEDADES a liquidar																								
BENEFICIO NETO	Bº NETO	2.718.946	140.842	678.400	-188.617	-150.141	-45.579	7.539	45.649	77.529	115.412	137.291	168.903	170.992	170.036	144.393	129.302	123.335	156.126	202.747	227.982	257.840	259.605	
CASH FLOW (IS Incluido)		-3.867.200	905.523	38.306	103.782	144.510	210.753	248.863	278.744	290.912	312.791	344.403	384.165	363.209	336.516	316.583	308.210	341.801	386.922	403.157	433.015	434.780		
CASH FLOW (IS Incluido) Acumulado		6.586.146	3.080.670	905.523	943.899	1.047.610	1.212.121	1.422.874	1.671.737	1.950.481	2.241.393	2.554.184	2.898.587	3.262.752	3.625.961	3.962.477	4.279.060	4.587.270	4.928.271	5.315.194	5.718.381	6.151.366	6.586.146	
IS Neto		906.315	46.947	226.200	-42.872	-40.047	-11.193	2.513	15.216	25.843	38.471	45.764	56.301	56.997	56.699	48.131	43.101	41.112	32.042	67.582	75.994	85.947	86.535	
IS acumulado-Liq IS		295.821	45.616	226.200	-42.872	-102.919	-118.112	-115.599	-100.383	-74.540	-36.069	9.695	56.301	56.997	56.699	48.131	43.101	41.112	32.042	67.582	75.994	85.947	86.535	
IVA Soportado acumulado		22.548.445	1.116.566	819.323	847.071	875.373	904.242	935.688	963.722	994.358	1.025.606	1.057.479	1.089.990	1.143.142	1.176.966	1.211.467	1.246.657	1.282.552	1.319.164	1.356.508	1.394.600	1.435.453	1.473.083	
IVA Repetido acumulado-Liq-IVA		20.913.490	1.167.936	104.550	231.366	380.122	549.557	735.183	939.336	1.034.486	1.073.712	1.107.707	1.143.034	1.192.877	1.232.260	1.265.550	1.300.082	1.336.098	1.375.485	1.416.949	1.457.040	1.498.704	1.539.193	
IVA Neto		3.073.405	206.545	-714.774	99.069	120.433	140.567	156.180	174.119	184.898	192.423	200.913	212.176	198.940	221.173	216.332	213.700	214.186	226.084	241.761	249.762	261.004	264.438	
IVA liquidable		670.099	206.545	-714.774	-615.703	-493.232	-334.653	-198.305	-24.386	160.512	192.423	200.913	212.176	198.940	221.173	216.332	213.700	214.186	226.084	241.761	249.762	261.004	264.438	
IVA a liquidar		3.073.405	206.545	0	0	0	0	0	0	160.512	192.423	200.913	212.176	198.940	221.173	216.332	213.700	214.186	226.084	241.761	249.762	261.004	264.438	
Total Desembolso de la Inversión		3.867.200	193.360	3.772.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Cobros		31.313.630	1.437.513	5.719.605	730.705	857.114	976.269	1.069.559	1.176.313	1.241.882	1.288.771	1.341.293	1.409.861	1.452.535	1.469.270	1.445.272	1.434.084	1.440.942	1.513.630	1.608.178	1.658.584	1.727.750	1.752.012	
Nivel seguridad NOF (% s/Gastos Explícitos)	5%	766.520	38.383	30.807	31.423	32.051	32.492	33.346	35.213	35.893	36.587	37.295	38.017	38.753	39.504	40.270	41.052	41.849	42.662	43.491	44.337	45.199	46.079	
Total Pagos		24.574.839	1.109.468	5.207.456	882.403	672.927	686.385	700.113	738.115	872.781	951.410	960.615	1.016.036	1.186.183	1.100.822	1.118.515	1.123.188	1.134.599	1.158.723	1.201.796	1.245.015	1.281.972	1.315.786	
tesorería Año		6.738.791	344.563	512.149	-151.697	184.188	289.884	359.446	438.108	369.101	337.361	350.677	393.825	266.352	368.448	326.758	310.895	306.343	354.906	406.382	413.569	443.779	436.226	
tesorería Acumulada		3.236.308	512.149	360.452	544.639	834.824	1.203.970	1.442.168	2.011.269	2.348.630	2.709.307	3.103.132	3.349.485	3.737.933	4.064.691	4.375.586	4.681.928	5.036.834	5.443.217	5.856.786	6.302.544	6.738.791		
VAN	2.0%	1.459.422																						
TIR (PROYECTO)		5.4%																						
TIR (FONDOS PROPIOS)		29.6%																						
Años				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Punto Equilibrio (Año) (en términos de EBITDA)		3																						
Punto Equilibrio (Ventas) (en términos de EBITDA)		708.359																						
Pay Back (años) (en términos de Cash Flow)		13																						
ROE		6%	36.9%	-11.4%	-7.9%	-3.1%	0.5%	3.0%	4.8%	6.7%	7.4%	8.3%	7.7%	7.2%	5.7%	4.9%	4.4%	5.3%	6.5%	6.8%	7.1%	6.7%		

FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J
FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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



6. PLANES ECONÓMICO - FINANCIERO

6.6. Resumen del estudio



6.6. RESUMEN DEL ESTUDIO: 20 AÑOS

Área de influencia:

Alcance Hab.	Público Potencial
39.980	5.888

Inversión:

Inversión Inicial	Total Inversión
3.772.000 €	3.867.200 €

Usuarios: media/mes

Abonados /mes	Cursillistas Natación	Cursillistas Pádel	Entradas /Bonos x uso	Alquiler Pádel/Pickleball	Ento. Personal
3.006	417	30	60	120	30

Ingresos: media anual

Cuotas /mes	Cuotas Larga duración	Cursos	Alquiler	Entradas	Ento. Personal	Vending	Aportación municipal	Total Ingresos
910.098 €	106.150 €	104.589 €	20.294 €	4.408 €	5.426 €	10.713 €	62.500€	1.224.178 €

Rendimiento:

PayBack	VAN	TIR
Año 13	1.459.422€	5,4%

Gastos: media anual

RRHH	Suministros	Canon (a partir del año 6)	Otros gastos	Total Gastos
587.338 €	104.506 €	24.000€	51.855 €	- 767.699€

	EBITDA	%	EBIT	BAI
Total	7.569.546€	32	3.702.346€	3.625.262€



LIDERA SPORT CONSULTING

www.liderasport.com

+34 950 09 28 01

info@liderasport.com

Mayo de 2024



FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
26/06/2024 09:48:40 CET

CÓDIGO CSV
c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

Dirección de verificación del documento: <https://sede.cordoba.es>

Hash del documento: b0703cf04cd965540844fb206690749ca4ae3a0a1cfbe47e073fcde4faa65dc41d3fe226831e62e01c17862fe6a16005307ff5a0742e9a23f4f6ac47d6937bd3

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES_LA0000021_2024_00000000000000000000021236134

Órgano: L01140214

Fecha de captura: 26/06/2024 09:48:38

Origen: Administración

Estado elaboración: Otros

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: c32d16e3f75372d8b76b12b936b762e635688f38

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