



ESTUDIO DE VIABILIDAD ÁREA DE FITNESS Y SALUD DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL SIGLO XXI

INDICE

	EPÍGRAFE	PAG
1	ANTECEDENTES	2
2	OBJETO DEL DOCUMENTO	4
3	FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS ESENCIALES	6
4	JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES	13
5	PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN	15
6	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. UBICACIÓN DE LA PARCELA. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	36
7	RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS	36
8	COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR Y SISTEMA DE FINANCIACIÓN	38
9	VALOR ACTUAL NETO DE INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, RIESGO OPERACIONAL, Y TASA DE DESCUENTO.	45
10	APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN	69

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA	1 / 69
Estudio de viabilidad	14942278		
FIRMADO POR 3 FIRMANTES	FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025		



1.- ANTECEDENTES

1.1. MARCO LEGAL Y COMPETENCIAS MUNICIPALES.

El artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, señala que los municipios, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, pueden promover actividades y prestar servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, entre ellos la promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre. El artículo 85 de la misma ley, profundiza en que estas competencias pueden ejercerse mediante gestión directa o indirecta, alineándose con los principios de autonomía y descentralización de los municipios. Esta base jurídica es la que permite al Ayuntamiento de Zaragoza gestionar y promocionar servicios como los ofrecidos en el Área de Fitness y Salud del CDM Siglo XXI.

El artículo 7.3 de la Ley 16/2018, de la Actividad Física y el Deporte de Aragón, subraya el papel fundamental de las entidades locales en la promoción del deporte y la actividad física como herramientas para la mejora de la salud pública y la calidad de vida de la ciudadanía, enunciando las competencias de los municipios aragoneses en materia de actividad física y deporte. Esta disposición reafirma el compromiso del Ayuntamiento de Zaragoza con el fomento de espacios deportivos como el Área de Fitness y Salud del CDM Siglo XXI, integrando el deporte en la vida cotidiana y en la estructura de servicios municipales.

El artículo 2 de esta misma ley, proclama el derecho a la práctica de la actividad física y el deporte por parte de los todos ciudadanos aragoneses de forma voluntaria o asociándose libremente, siendo obligación de las administraciones públicas aragonesas, en cumplimiento de lo dispuesto en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de Aragón, las que promuevan la actividad física y el deporte, facilitando a todos los ciudadanos el ejercicio del derecho a practicar deporte y actividad física, ya sea con fines de ocio, salud, bienestar, mejora de la condición física, o del rendimiento y de la competición, teniendo las administraciones públicas que crear las condiciones para que cualquier persona pueda acceder y participar en actividades deportivas, tanto a nivel de recreación como de salud.

El artículo 32.1 de la Ley 10/2017, de Régimen Especial del Municipio de Zaragoza como Capital de Aragón, otorga al Ayuntamiento de Zaragoza competencias exclusivas en la construcción, equipamiento, gestión y mantenimiento de instalaciones deportivas. Además, destaca su responsabilidad de adaptar estos espacios a las demandas recreativas, educativas y de salud de los ciudadanos. El compromiso del Ayuntamiento se extiende no sólo a la provisión de instalaciones, sino también a la actualización continua de las mismas para responder a nuevas tendencias y exigencias de calidad en los servicios deportivos.

Estas leyes proporcionan la base normativa para la gestión y renovación de la concesión del servicio del Área de Fitness y Salud en el Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, resaltando el deporte no sólo como un ámbito competitivo o recreativo, sino también como una herramienta para la salud y el bienestar social.

1.2. EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DEL ÁREA DE FITNESS Y SALUD DEL CDM SIGLO XXI.

El contrato de concesión actual para la "Explotación de Servicios Complementarios de Fitness y Salud en el CDM Siglo XXI" fue adjudicado en 2007 a Jorge Homs Arasanz por resolución del Consejero Delegado de Fomento y Deportes del Ayuntamiento de Zaragoza, bajo el expediente n.º 310.270/07. La concesión inicial contemplaba la explotación del servicio con un canon fijo anual y una parte variable basada en los ingresos.

DOCUMENTO	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	2 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA	
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	



En 2012, el contrato fue cedido a Homsa Sport, S.L., quien asumió las responsabilidades y obligaciones de la concesión. Posteriormente, en 2017, Homsa Sport, S.L. fue adquirida por Forus Deporte y Ocio, S.L., lo que permitió la continuidad del servicio y la inversión en mejoras del centro hasta la actualidad.

1.3. SITUACIÓN ACTUAL Y DESAFÍOS DE COMPETITIVIDAD EN EL SECTOR FITNESS.

A lo largo de los últimos 17 años, el Área de Fitness y Salud del CDM Siglo XXI ha logrado posicionarse como un referente en la prestación de servicios deportivos en Zaragoza. Con una base de 2.000 abonados en 2024, el centro deportivo ha contribuido significativamente al bienestar de la población y ha respondido a las demandas de los ciudadanos con un enfoque de mejora continua y adaptación a las tendencias del sector del fitness.

Sin embargo, el entorno actual presenta nuevos desafíos:

- **Competencia Privada:** El crecimiento de instalaciones deportivas privadas y especializadas en Zaragoza ha incrementado la competencia. Esto ha impactado en la fidelización de usuarios, que perciben en los centros privados un valor añadido en cuanto a instalaciones modernas y servicios específicos.
- **Rotación de Usuarios:** Aunque la calidad del servicio es reconocida, el centro ha tenido una alta rotación de abonados, lo que sugiere la necesidad de implementar estrategias de fidelización y mejora continua en la oferta.
- **Expectativas de Modernización:** Existe una demanda creciente de instalaciones actualizadas que ofrezcan una experiencia integral. La proyección de una ampliación de la sala de fitness, que pasaría a ocupar más de 800 m², el aprovechamiento de los espacios exteriores, y la conexión directa del Área de Fitness y Salud con la zona de agua (piscina y balneario), refuerza esta visión de modernización para mejorar la competitividad y retener a los usuarios actuales.

1.4. JUSTIFICACIÓN PARA LA NUEVA CONTRATACIÓN Y OBJETIVOS DEL PROYECTO DE MODERNIZACIÓN.

En cumplimiento de la planificación establecida por el Ayuntamiento para asegurar la continuidad en la prestación de servicios esenciales en instalaciones deportivas municipales, y considerando la finalización del contrato actual en agosto de 2025, se plantea iniciar el expediente de contratación para una nueva concesión del Área de Fitness y Salud en el CDM Siglo XXI. Esta nueva concesión tiene los siguientes objetivos:

- **Consolidación del Área de Fitness como Espacio de Salud:** Se busca reafirmar el papel del CDM Siglo XXI como una instalación de referencia, proporcionando servicios de fitness y salud que se alineen con los objetivos de bienestar y salud pública del Ayuntamiento, abarcando todos las edades con especial atención a las personas mayores, con el objetivo de lograr un envejecimiento activo de los ciudadanos.
- **Ampliación y Modernización de Instalaciones:** La ampliación proyectada de la sala de fitness a más de 800 m², la conexión directa con la zona de agua (piscina y balneario), el cambio en la ubicación de la ludoteca y la renovación de las zonas exteriores de entrenamiento, son elementos clave. Este rediseño no sólo busca satisfacer las

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	3 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		

expectativas de los usuarios, sino también adaptarse a las nuevas tendencias de servicios complementarios y ofertas de ocio y bienestar.

- Integración con el Entorno Natural: Aprovechando la proximidad al Parque del Agua y el entorno del río Ebro, el nuevo contrato contempla la integración de actividades al aire libre, lo que aportará un valor añadido y atraerá a un público diverso.
- Eficiencia y Sostenibilidad en la Gestión: El nuevo modelo de gestión, basado en la sostenibilidad económica y en la satisfacción del usuario, garantizará una explotación del servicio eficiente y orientada al largo plazo. Este enfoque permitirá una mayor rentabilidad y una alineación con los objetivos de sostenibilidad del Ayuntamiento.

Este nuevo contrato permitirá ofrecer un espacio que no sólo responda a las necesidades de ejercicio físico de la ciudadanía, sino que también funcione como un centro de promoción de estilos de vida saludables y un pilar de apoyo a la salud pública. Contar con personal cualificado, una programación diversa y espacios de calidad, elevará la experiencia de los usuarios, convirtiendo al CDM Siglo XXI en un referente del deporte y la salud en Zaragoza.

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), en concordancia a lo previsto en los artículos 247.2 y 297 de la precitada ley, donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios, en el cual se indica que:

“2. En los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto.”

El contenido del presente estudio contendrá los datos, análisis, informes o estudios que se indican en el apartado 2 del citado artículo 247 de la LCSP.

Así, el objeto del presente Estudio de Viabilidad es el análisis de todas las variables que determinen la viabilidad del contrato, de forma que éste resulte factible desde un punto de vista económico-financiero de acuerdo con una serie de condiciones y criterios marcados, llevándose a cabo sobre unas bases de información tanto técnicas, como económicas y financieras, que serán indicadas en este documento.

Sentado lo anterior, es objeto de este documento el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato administrativo de concesión de servicio público para la explotación del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI que incluirá las obras de adecuación, reforma y modernización necesarias para la adaptación del Servicio a las necesidades actuales, cuyo objeto es el siguiente:

- Redacción del proyecto básico y de ejecución, en el caso de que sea necesario, de obras de adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI.
- Ejecución de las obras de adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI.
- Explotación por parte del concesionario del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI.

DOCUMENTO	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	4 / 69
Estudio de viabilidad				
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025		



Para que se alcance el objetivo principal del contrato, es necesario que éste genere beneficio suficiente para la entidad gestora en su conjunto y de esta manera pueda seguir prestando sus servicios de manera continuada, obteniéndose la rentabilidad de la explotación de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios frente a los ingresos recibidos, principalmente, por el cobro de las tarifas y abonos de los/as usuarios/as por la utilización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI.

Por otro lado, este estudio pretende proporcionar datos económico-financieros que, con la suficiente racionalidad y objetividad, posibiliten alcanzar conclusiones sobre:

1. Capacidad financiera de una posible empresa concursante para acometer el proyecto con una óptima relación precio-calidad en la oferta de servicios a presentar.
2. Sostenibilidad de los servicios a desarrollar en función de las tarifas ofertadas y de la previsión de otros recursos a generar en las instalaciones.
3. Factibilidad económica del cumplimiento de las obligaciones a asumir por la empresa concesionaria en materia de conservación y mantenimiento del estado de las instalaciones.
4. Generación por el proyecto de una rentabilidad razonable con un plazo de recuperación de la inversión asumible por la entidad adjudicataria.

Asimismo, los otros objetivos marcados para este contrato serán:

- Optimizar el servicio prestado, su calidad y disponibilidad mediante la adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI a las necesidades actuales y futuras de la práctica deportiva.
- Fomentar la eficiencia de costes, sin menoscabo de la consecución de calidad y disponibilidad, tratando de obtener el máximo rendimiento.
- Motivar a la entidad adjudicataria para optimizar la concesión de los diferentes servicios.
- Garantizar la sostenibilidad medioambiental del servicio mediante la implementación de prácticas de eficiencia energética y gestión de residuos. Esto incluirá la incorporación de iluminación LED en todas las instalaciones, optimización del consumo de agua, y promoción de prácticas sostenibles entre los usuarios y el personal del centro.
- Aumentar la satisfacción del usuario y su fidelización. Para ello, se establecerán métricas de satisfacción y se fomentará una comunicación directa y constante con los abonados, permitiendo ajustes en la oferta y mejora continua de los servicios en función de sus necesidades y expectativas.
- Desarrollar programas y actividades diferenciadas que aprovechen las instalaciones y la proximidad al Parque del Agua, integrando actividades al aire libre y planes de entrenamiento adaptados a distintos perfiles de usuarios. Estos programas contribuirán a fortalecer el atractivo del centro frente a otras ofertas en el sector.
- Facilitar la accesibilidad y la inclusión en el centro, asegurando que todos los espacios sean accesibles para personas con movilidad reducida y promoviendo actividades adaptadas a personas de todas las edades y condiciones físicas, en línea con el compromiso del Ayuntamiento de Zaragoza con la accesibilidad universal.
- Impulsar la capacitación y profesionalización del personal. La concesionaria deberá garantizar que todos los empleados cuenten con la formación adecuada y promover el desarrollo de competencias para mantener un servicio de alta calidad.
- Establecer un sistema de evaluación y mejora continua basado en indicadores de rendimiento. Esto permitirá a la entidad adjudicataria hacer un seguimiento de sus objetivos de eficiencia, calidad del servicio y satisfacción de los usuarios, realizando ajustes conforme sea necesario para el cumplimiento de los mismos.

Los resultados que considera el presente documento deben ser tenidos en cuenta como un “escenario de referencia preliminar”.

DOCUMENTO	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	5 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES				
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	



3.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

3.1- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El objeto del presente Estudio de Viabilidad es el análisis de todas las variables que determinen la viabilidad del contrato administrativo de concesión de servicio público para la explotación del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI que incluirá las obras de adecuación, reforma y modernización necesarias para la adaptación del Servicio a las necesidades actuales.

El 31 de agosto de 2025, finaliza primera y única prórroga del contrato administrativo especial para la prestación de la "EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE FITNESS Y SALUD EN EL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL SIGLO XXI" aprobada mediante Decreto del Consejero de Acción Social y Familia el 13 de mayo de 2023, para el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2023 y el 31 de agosto de 2025, ambos inclusive.

El Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI forma parte de un ámbito deportivo, de servicios a la ciudadanía y de gestión mucho más amplio denominado Centro Deportivo Municipal Siglo XXI con una superficie total de 45.431,50 m². Además del centro fitness, la instalación deportiva cuenta con dos pabellones, una piscina cubierta (con uso compartido con área fitness), un balneario y zona wellness (con uso compartido con área fitness), 2 salas de actividades, una ludoteca, un aula de formación, una cafetería, las dependencias administrativas del Servicio de Instalaciones Deportivas del Ayuntamiento de Zaragoza, así como los espacios complementarios y de soporte a estos espacios y servicios.

La construcción del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI data del año 2007.

Con el desarrollo del contrato se pretende dar continuidad en la explotación del servicio público del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, a la vez que se llevan a cabo las obras de adecuación, reforma y modernización necesarias para adaptar estas instalaciones a las nuevas necesidades y tendencias en materia deportiva, con el objetivo de hacer más accesible la práctica deportiva a todos/as los/as ciudadanos/as, sin perjuicio de su edad, sexo, condición física o cualquier otra circunstancia.

La justificación de este proyecto de obra radica en la necesidad de adaptar las instalaciones a los estándares y expectativas actuales de los usuarios, así como en posicionar al centro como una instalación competitiva y de referencia en Zaragoza. Con esta intervención, se busca responder a cuatro grandes ejes:

- Adaptación a las necesidades actuales de los usuarios y ampliación de la oferta de servicios: En los últimos años, la evolución del sector del fitness ha cambiado las expectativas de los usuarios, que buscan servicios más completos y personalizados, así como instalaciones modernas y funcionales. La reforma permitirá incorporar zonas de entrenamiento diversificadas, ampliando la superficie de la sala de fitness para adaptarla a las necesidades de aforo y a la tendencia de modalidades de ejercicio actuales, como el entrenamiento funcional, el uso de equipos de alta gama y la integración de la tecnología. Además, se habilitará una nueva zona de entrenamiento al aire libre, aprovechando la ubicación estratégica del centro y su cercanía con el Parque del Agua. Esta zona ofrecerá

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Estudio de viabilidad	14942278	6 / 69
FIRMA POR 3 FIRMANTES		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025	



actividades complementarias, como circuitos de fuerza y cardio, que ampliarán la oferta y fomentarán el uso del entorno natural.

- Fomento de la salud y el bienestar: La reforma del Área de Fitness y Salud también responde a un objetivo social y de salud pública, ya que el centro se concibe como un espacio destinado a la promoción de estilos de vida saludables. La mejora de la infraestructura permitirá ofrecer programas dirigidos a diferentes grupos, incluyendo actividades para personas mayores, programas de rehabilitación y actividades físicas para colectivos específicos. Con este enfoque, el CDM Siglo XXI se consolidará como un referente en la oferta de actividades de salud y bienestar, accesibles y de alta calidad, en beneficio de los ciudadanos de Zaragoza.

- Fortalecimiento de la competitividad frente a centros privados: En el contexto actual de competencia en el sector fitness, donde los centros privados de Zaragoza han implementado modelos de negocio flexibles y actualizados, el CDM Siglo XXI debe diferenciarse como una alternativa pública de calidad. La adecuación y modernización del centro permitirá ofrecer un servicio al nivel de los estándares del sector privado, pero con una orientación más inclusiva y accesible. La actualización de las instalaciones y el diseño de una oferta atractiva y adaptada a todos los grupos etarios permitirá retener y fidelizar a los usuarios actuales, además de captar a nuevos abonados, fortaleciendo la competitividad del CDM Siglo XXI en el ámbito local.

- Mejoras en accesibilidad y sostenibilidad: Un aspecto clave de esta obra es la adecuación de las instalaciones para que sean accesibles para personas de todas las edades y condiciones físicas. Esto implica la eliminación de barreras arquitectónicas, la ampliación de espacios en los accesos y la instalación de señalización adecuada. Además, la obra incorporará elementos de eficiencia energética, que contribuirá a la sostenibilidad de la instalación y a la reducción de costes operativos a largo plazo. Estas mejoras no sólo alinean al CDM Siglo XXI con los compromisos medioambientales del Ayuntamiento de Zaragoza, sino que también promueven una experiencia de uso más segura y cómoda para todos los usuarios.

Las obras de adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI se encuadran dentro del desarrollo de una línea de acción de modernización, actualización y adecuación del conjunto de instalaciones deportivas que se integran en la red municipal.

El Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI será un espacio destinado a la prestación de servicios vinculados a la actividad física y el deporte, dirigidos a toda la ciudadanía, para el cual el Ayuntamiento carece de personal propio necesario para la correcta prestación del servicio, lo que justifica la necesidad de acudir a medios externos, de conformidad con lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de LCSP.

Por tanto, calificado de servicio público la gestión de instalaciones deportivas municipales en concurrencia con la iniciativa privada y atribuida su competencia a los municipios de conformidad los artículos 25.2 I) de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases de Régimen Local, el artículo 7 de la Ley 16/2018 de la actividad física y el deporte de Aragón, así como el artículo 32 de la Ley 10/2017 de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón, se procede a la gestión del mismo a través de los cauces previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

En definitiva, a través del sistema que se propone, se pretende dar cumplimiento a uno de los principios generales de actuación de todas las Administraciones Públicas, que es el de servir con objetividad los intereses generales mediante la optimización de los recursos disponibles, con una utilización adecuada y racional de los mismos para obtener su máximo

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	7 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



rendimiento. En concreto, el sistema propuesto, al optimizar los recursos disponibles, supone un ahorro de recursos para la Administración; la adecuación a lo exigido por la normativa europea, en concreto, que la compensación que se reconozca al operador por el cumplimiento de las obligaciones de servicio público que se impongan sea transparente y no resulte excesiva, todo ello en el marco de una mejora en la oferta del servicio que se presta a la población de la zona.

Sentado lo anterior, y perfiladas las líneas de asignación de riesgos que necesariamente ha de asumir el operador concesional para la debida calificación jurídica del contrato, habremos de observar las actuaciones preparatorias del contrato de conformidad al artículo 247 de la LCSP.

Por tanto, la necesidad e idoneidad del contrato de concesión de servicios a que da soporte este estudio de viabilidad halla su justificación en el ejercicio de las competencias atribuidas a la corporación municipal conforme se ha reseñado, así como dar cumplimiento a las medidas de control del déficit público y de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera a que viene obligada la administración concedente.

3.2- DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

Para establecer las características esenciales de las actuaciones a llevar a cabo en el contrato de concesión de servicios se ha de tener en cuenta que dentro de los gastos de primer establecimiento relacionados con la inversión que podrá afrontar el concesionario se encuentran:

1º.- Hay actuaciones de inversión o gastos de primer establecimiento obligatorios relativos a las obras de adecuación, reforma y modernización así como actuaciones técnicas del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI que se encuentran definidas en los documentos técnicos correspondientes.

2º.- Hay actuaciones de inversión o gastos de primer establecimiento, que por no requerir proyecto, siendo obligatorias para el concesionario se define su programa mínimo de necesidades.

3º.- Hay actuaciones de inversión o gastos de primer establecimiento, que no son obligatorias para el concesionario al formar parte de los criterios de adjudicación, que se corresponden con la adecuación de la zona outdoor y actuaciones relacionadas con medidas de control y regulación de equipos técnicos de las salas del área fitness.

4º.- La maquinaria deportiva necesaria para el equipamiento de las zonas interiores se ha considerado en régimen de renting, y su análisis y cuantificación se contempla dentro de los gastos operativos de la concesión (gastos por servicios exteriores: arrendamientos y cánones).

En el presente contrato se identifican las siguientes actuaciones:

A) - Actuaciones obligatorias contempladas en los proyectos y demás documentación técnica donde se identifican las siguientes actuaciones:

A.1)	OBRAS DE ADECUACIÓN, REFORMA Y MODERNIZACIÓN (OBLIGATORIAS)
1	Reforma mostrador de recepción
2	Acceso directo a piscina
3	Ampliación sala fitness
4	Nuevo almacén
5	Nueva ludoteca



6	Refrigeración vestuario fitness
A.2)	ACTUACIONES TECNICAS (OBLIGATORIAS)
1	Proyecto de actuación de eficiencia energética en el sistema geotérmico de climatización del CDM Siglo XXI
2	Proyecto de sustitución de caldera doble de gas atmosférica por bomba de calor de alta temperatura en CDM Siglo XXI
3	Proyecto de sustitución de climatizador de piscina para mejorar la eficiencia energética y la calidad de aire interior en el CDM Siglo XXI

B- Actuaciones en espacios deportivos cubiertos del área fitness, actuaciones obligatorias y actuaciones optativas (no obligatorias) cuyo programa de necesidades se detalla a continuación

B)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS INTERIORES AREA FITNESS
B.1)	ACTUACIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS
1	ADECUACION SALAS FITNESS
1.1	Decoración e interiorismo
	Renovación de espejos, suelos, paredes y techos en salas de actividad.
	Adecuación de vestuarios y pasillos, fontanería, suelos, paredes y techos
	Renovación de mobiliario general (mostradores, áreas de recepción, puestos de control y seguimiento de técnicos en sala fitness)
1.2	Megafonía - equipos de sonido y tecnología extra
	Renovación en la conectividad del sistema de megafonía general del CDM (para emergencias) y mejora de la calidad del sonido en todo el centro deportivo objeto del contrato, así como elementos tecnológicos aplicados
2	TAQUILLAS VESTUARIOS
2.1	Renovación de bancos, taquillas, etc... de vestuarios
B.2)	ACTUACIONES OPTATIVAS (NO OBLIGATORIAS)
3	MEDIDAS DE CONTROL Y REGULACION DE EQUIPOS
3.1	Instalación 10 contadores térmicos y 5 eléctricos en las 5 climatizadoras del área fitness, e instalación 2 contadores en el sistema de producción centralizado, conectado al sistema BMS existente.
3.2	Instalación y suministro de contadores eléctricos en 5 cuadros del CDM Siglo XXXI conectado al sistema BMS existente.

C- Actuaciones en espacios deportivos exteriores del área fitness (actuaciones complementarias, no obligatorias), correspondientes a la adecuación de la zona outdoor, cuyo programa de necesidades se detalla a continuación.

C)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS EXTERIORES AREA FITNESS (NO OBLIGATORIAS)
-----------	---

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	9 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		

1	ZONA OUTDOR
1.1	MAQUINARIA Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXTERIOR
	Inversiones en equipos suficientes y variados, seguros, de calidad y durabilidad contrastada, adecuados a distintos perfiles de usuarios fomentando, entre otros, la práctica de fuerza, cardio y funcional..
1.2	ADECUACIÓN DEL ESPACIO Y REALIZACIÓN DE ESTRUCTURAS DE SOMBRA
	Inversiones para adecuar el espacio a la demanda deportiva de la zona exterior y realización de estructuras de sombra teniendo en todos los elementos constructivos necesarios para su adecuada instalación como son soleras, nivelación y anclajes para cubiertas, instalación de pérgolas, lonas tensadas u otras soluciones técnicas que aseguren una protección solar duradera y eficaz.

Para establecer las características esenciales de las obras de de adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI se partirá de la documentación técnica y los programas mínimos de necesidades.

A tal efecto, se licitará sobre la citada documentación técnica en los términos previstos en la Ley, admitiendo mejoras, previamente establecida la metodología para su valoración y baremación, de tal forma que será la entidad concesionaria la que confeccione el proyecto de construcción de conformidad a su propuesta en términos de anteproyecto, en fase de licitación.

Por tanto, la entidad concesionaria asumirá las siguientes obligaciones:

- Redacción del proyecto de las obras de adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, así como de la documentación técnica que sea necesaria para el resto de actuaciones contempladas en los pliegos y en la oferta presentada, ajustando su contenido a las determinaciones legales de aplicación. Su aprobación por la Administración no supondrá una limitación del riesgo de la entidad concesionaria durante la construcción, de forma que ésta asumirá los defectos o errores que puedan finalmente detectarse en el proyecto.
- Tramitación y obtención de cuantas autorizaciones e informes sean preceptivos, así como la evaluación ambiental que en su caso fuere exigible, y cuantas otras licencias o permisos resultaren preceptivos.
- Tramitación y obtención de cuantas licencias de obra, actividad clasificada, industrial o sectorial grave la actuación como paso previo al inicio de la ejecución de las obras, así como la liquidación de cuantos impuesto/s y tasas graven la actuación cuando fueran necesarios (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales derivado del otorgamiento de la concesión, el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, tasa por expedición de licencia de obra, visados profesionales, tasa administrativas de todo tipo, etc).
- La construcción de las obras recogidas en los proyectos y demás documentación técnica redactados por la entidad concesionaria y aprobados por el Ayuntamiento.
- La gestión, explotación, conservación y mantenimiento del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI.

Con respecto a las actividades de explotación de la concesión, se entiende que la explotación, durante el plazo concesional, conlleva la puesta a disposición de los/as usuarios/as las infraestructuras e instalaciones deportivas asociadas a la concesión, así como la conservación y reposición de las mismas, por lo que los costes derivados de la explotación, conservación, personal, maquinaria y cualesquiera otros que fuesen necesarios para el

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	10 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		





correcto funcionamiento de las obras y para el adecuado servicio a los/as usuarios/as, serán por cuenta de la entidad concesionaria durante el plazo concesional.

Estado Actual

El Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI forma parte de un ámbito deportivo, de servicios a la ciudadanía y de gestión mucho más amplio denominado Centro Deportivo Municipal Siglo XXI con una superficie total de 45.431,50 m².

Actualmente el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI tiene una superficie total aproximada de 1.763,43 m² y cuenta con los siguientes espacios propios:

- Recepción y control de accesos situado en el vestíbulo general del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI de 25,21 m².
- Dos vestuarios exclusivos para abonados con duchas y sala de fisioterapia, con una dimensión total de 216,83 m².
- Dos aseos M/F con dimensiones de 58,60 m².
- 3 salas de actividades dirigidas, una de ellas concebida para ciclo indoor con dimensiones totales de 382,14 m².
- Una sala de fitness de 412,64 m².
- Una zona outdoor, con diferentes servicios, incluidas 2 pistas de pádel con dimensiones totales de 452 m².
- Un espacio de ludoteca de 16,50 m².
- Oficinas exclusivas para el concesionario de 12,40 m².
- Una sala técnica con cuadros eléctricos de 11,01 m².

Se concretan los espacios actuales en la siguiente tabla:

NIVEL	USO EXCLUSIVO POR EL ADJUDICATARIO	M2 ESPACIOS DEPORTIVOS	M2 AUXILIARES DEP Y ESPEC
0	SALA FITNESS	412,64	
0	SALA ACTIVIDADES 1	175,57	
0	SALA CICLO	90,88	
0	SALA ACTIVIDADES 2	115,69	
0	VESTUARIOS FITNESS MASCULINO		102,38
0	VESTUARIOS FITNESS FEMENINO		90,45
0	ZONA FISIO		24,00
0	ASEOS FITNESS MASCULINO		29,20
0	ASEOS FITNESS FEMENINO		29,40
0	ZONA OUTDOOR (2 PISTAS DE PADEL)	452	
0	DESPACHO EN VESTÍBULO		12,40
0	PASILLO VESTUARIOS DEPORT.		176,10
0	ZONA ACCESO ÁREA FITNESS		25,21
0	SALA TÉCNICA CUADROS ELÉCTRICOS		11,01
-1	LUDOTECA		16,50
		1.246,78	516,65
		TOTAL	1.763,43 m²


 Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
 Código Seguro de Verificación: 50297MTc2NTgwNjA4Njc0ODk1MjExODY1

Estado Futuro

Teniendo en cuenta las actuaciones contempladas para la nueva concesión, el espacio a gestionar en el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI pasará de aproximadamente 1.763,43 m² a 2.757,26 m², lo que supone un incremento neto de 993,83m², equivalente a un aumento del 56,34 % respecto a la superficie inicial.

Se concretan los espacios futuros en la siguiente tabla

NIVEL	USO EXCLUSIVO POR EL ADJUDICATARIO	M2 ESPACIOS DEPORTIVOS	M2 AUXILIARES DEP Y ESPEC
0	SALA FITNESS	808,47	
0	SALA ACTIVIDADES 1	175,57	
0	SALA CICLO	90,88	
0	SALA ACTIVIDADES 2	115,69	
0	VESTUARIOS FITNESS MASCULINO		102,38
0	VESTUARIOS FITNESS FEMENINO		90,45
	ZONA FISIOTERAPIA		24
0	ASEOS FITNESS MASCULINO		29,2
0	ASEOS FITNESS FEMENINO		29,4
0	DESPACHO EN VESTÍBULO		12,4
0	PASILLO VESTUARIOS DEPORTIVO		176,1
0	ZONA ACCESO ÁREA FITNESS		25,21
0	SALA TÉCNICA CUADROS ELÉCTRICOS		11,01
-1	NUEVA UBICACIÓN LUDOTECA		29,23
0	ZONA OUTDOOR CUADRADA	280,02	
0	ZONA OUTDOOR RECTANGULAR	491	
0	ZONA OUTDOOR PISTA PADEL	226,2	
0	PASILLO ACCESO ZONA AGUA		14
0	ALMACÉN PABELLÓN PARA ÁREA FITNESS		26,05
		2.187,83	569,43
		TOTAL	2.757,26 m²

Las personas abonadas del Área de Fitness y Salud del CDM Siglo XXI también disfrutarán de un uso compartido de instalaciones no gestionadas directamente por el concesionario (vasos de piscina, aseos, vestuarios, balneario, etc.), lo que añade 2.172,97 m² adicionales de uso.

Ello se debe a que los abonados del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI tendrán incluido dentro de su cuota el derecho de acceso a los servicios de piscina cubierta y balneario urbano del CDM con una frecuencia máxima de 8 accesos mensuales.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	12 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



Teniendo en cuenta los espacios exclusivos (futuros) y los espacios compartidos, las dimensiones totales en las que las personas abonadas del Área de Fitness podrán recibir sus servicios serán las siguientes:

TOTAL USO EXCLUSIVO (M2)	2.757,26 m ²
TOTAL USO COMPARTIDO (M2)	2.172,97 m ²
ESPACIO TOTAL (M2)	4.930,23 m ²

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES.

El artículo 15 LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

La modalidad del contrato de concesión de servicios prevista en el artículo 15 LCSP permite incluir en el tráfico jurídico mercantil la explotación de un servicio público (en los términos que se determinen en el contrato), sin que se modifique la titularidad pública de los bienes, ni el carácter de servicio público que se desarrolle en la misma. Además permite incluir, en concordancia con las menciones contenidas en artículos 285.2 y 287.1 LCSP, la construcción de las obras necesarias para la prestación del servicio, como son las de adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI.

Al amparo del artículo 15.2 LCSP, el derecho de explotación del servicio público del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

En este sentido, se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras o servicios que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

Con esta fórmula de contratación frente a otros tipos contractuales se persigue la financiación de la obra pública con los ingresos que se obtenga de su explotación, debiendo garantizarse a tal fin la calidad de la oferta y prestación de servicios del mismo.

La justificación de la celebración de este tipo de contrato frente a otro tipo contractual es la necesidad por parte del Ayuntamiento de Zaragoza de gestionar de forma indirecta el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, llevando a cabo las necesarias obras de adecuación, reforma y modernización para adaptar estas instalaciones a las nuevas necesidades y tendencias en materia deportiva, a través de una o varias personas jurídicas resultantes del correspondiente procedimiento de adjudicación, de un servicio público cuya

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	13 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



prestación es de su competencia, como es el servicio de explotación de instalaciones deportivas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. El operador resultante del proceso de licitación recibirá como contraprestación por la ejecución de la obra y la prestación de los servicios objeto del contrato el derecho a explotar los mismos, suponiendo ello para la administración una ventaja económica puesto que, además de asumir el operador el riesgo operacional de la explotación de los servicios propio de este tipo contractual, conlleva que el precio del contrato será abonado por los/as usuarios/as en función de la demanda existente en el municipio, y no directamente por la administración, lo que implica una mayor estabilidad presupuestaria.

Dentro de las ventajas por la utilización del contrato de concesión de servicios frente a otros tipos contractuales podemos citar dentro de las de carácter cuantitativo, la seguridad jurídica, la transferencia del riesgo operacional al concesionario, el bajo impacto de las nuevas inversiones en el presupuesto municipal y el mantenimiento de la capacidad de endeudamiento municipal para financiar otras políticas o servicios públicos. Por otra parte dentro de las ventajas de carácter cualitativo se pueden destacar, la agilidad en los procedimientos de compras, la agilidad en materias de contratación y gestión de personal, el aprovechamiento del conocimiento del sector de empresas especializadas, o la mayor facilidad de adaptación a los constantes cambios en el sector ocasionados, entre otros por las nuevas tendencias y las nuevas tecnologías.

Por otra parte en relación a las obras a realizar y el nivel de calidad que resulta necesario cumplir, estas vendrán determinadas en el proyecto de obras de adecuación, reforma y modernización del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su contenido se deberá ajustar a las determinaciones legales y reglamentarias de aplicación, como son la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico de la Edificación siendo el marco normativo que establece y desarrolla las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones, y que permiten demostrar que se satisfacen los Requisitos Básicos de la edificación, sin perjuicio de otra normativa de carácter sectorial de aplicación específicamente aplicable.

En cuanto a la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación del contrato de concesión de explotación del servicio público del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, hemos de distinguir por una parte la verificación de la correcta ejecución de la obra que se llevará a cabo por la Dirección Facultativa de la Obra y que estará formada por el Director de la Obra, el Director de Ejecución de la Obra y el Coordinador de Seguridad y Salud cuyas funciones vienen contempladas en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Por otra parte en cuanto a la verificación de la correcta ejecución de la prestación del servicio la dirección, inspección y supervisión de la explotación se ejercerá por el Responsable del Contrato designado por el órgano de contratación, según lo establecido en el artículo 62 de la LCSP, la cual señala que:

“1. Con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, los órganos de contratación deberán designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él.”

Asimismo, dicho artículo estipula que:

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	14 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		

“3. En los casos de concesiones de obra pública y de concesiones de servicios, la Administración designará una persona que actúe en defensa del interés general, para obtener y para verificar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, especialmente en lo que se refiere a la calidad en la prestación del servicio o de la obra.”

Sin perjuicio de los medios y medidas contenidas en el artículo 57 y siguientes de la sección 1ª relativa a *“Medidas de control de la calidad en la ejecución”*, del capítulo IV relativo a *“Calidad en la ejecución y resolución del contrato”*, previstas en la Ley 11/2023 de uso estratégico de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Por último en relación al impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria, dado que se propone una gestión indirecta a través de una concesión de servicios a riesgo y ventura del concesionario y con transferencia del riesgo operacional, el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria municipal ha de considerarse bajo, propiciando un escenario favorable para el control del déficit estructural debido a los ingresos que percibirá la Administración a través de la recaudación del canon que abonará la entidad concesionaria por la explotación de las instalaciones municipales.

5.- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

El objeto de este apartado es proporcionar una visión actualizada del mercado potencial que puede configurar la demanda de uso del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, con el fin de estimar la viabilidad de la dirección y gestión, indirecta mediante la concesión, permitiendo una gestión deportiva moderna, flexible y polivalente.

5.1- ZARAGOZA COMO CIUDAD ACTIVA, SALUDABLE Y SOSTENIBLE.

Zaragoza es una de las ciudades más pobladas de España y capital de la comunidad de Aragón. Actualmente cuenta con cerca de 700.000 habitantes y en ella viven alrededor del 80% de los habitantes de toda la comunidad. Se encuentra en un enclave estratégico ya que es el centro de un hexágono formado entre las ciudades de Madrid, Valencia, Barcelona, Toulouse, Burdeos y Bilbao. Su situación, su volumen de población en relación al resto de ciudades de España y de la Comunidad autónoma, su dinamismo económico basado en la industria del automóvil, la logística y los transportes, las energías renovables, los servicios a empresas, la agroindustria y el turismo, han hecho de la ciudad y de toda su área metropolitana un enclave moderno, con grandes iniciativas comerciales y zonas emblemáticas para el desarrollo de la actividad económica, comercial, administrativa y de servicios, como la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA), el World Trade Center de Zaragoza o la reconversión de Exposición Internacional de 2008 en un complejo empresarial y la Ciudad de la Justicia.

Zaragoza, como ciudad moderna y comprometida con el bienestar de sus ciudadanos y ciudadanas, es una ciudad que fomenta y atrae a iniciativas relacionadas con la salud, el ocio, el bienestar y el esparcimiento, ya que cuenta con casi 500 entidades deportivas, un gran número de centros deportivos de titularidad municipal y una gran variedad de ofertas privadas que fomentan un sinnúmero de programas y actividades deportivas para todas las edades, públicos y personas de diferente condición.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	15 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



Zaragoza se ha consolidado como un modelo de ciudad comprometida con la salud y el deporte, integrando estas prácticas en su estructura social, económica y urbana. El ayuntamiento de Zaragoza asume un papel fundamental en la promoción de la actividad física y los estilos de vida saludables en la ciudad. Este hecho refuerza sus objetivos de fomentar el deporte y el bienestar entre los ciudadanos de todas las edades, al tiempo que impulsa la sostenibilidad y la cohesión social a través de diversas iniciativas.

El compromiso de Zaragoza con la promoción de la salud se materializa en sus múltiples espacios deportivos, que abarcan desde áreas de fitness hasta instalaciones especializadas, campos de fútbol, pabellones, piscinas cubiertas y al aire libre, pistas de atletismo y áreas verdes que fomentan la actividad y el ejercicio físico. La red de centros deportivos municipales, gestionados en colaboración con la Sociedad Zaragoza Deporte Municipal, asegura una oferta polivalente y accesible en todos los distritos y barrios rurales de la ciudad. Esta infraestructura permite que los zaragozanos disfruten del deporte y la actividad física en instalaciones de calidad, promoviendo el bienestar y facilitando la práctica deportiva en términos de accesibilidad y proximidad.

Zaragoza ha integrado principios de sostenibilidad en su desarrollo urbano y deportivo, trabajando para reducir su impacto ambiental y promover una ciudad más verde y eficiente. La ciudad ha invertido en instalaciones deportivas sostenibles, integrando por ejemplo sistemas de eficiencia energética y tecnologías ecológicas en centros como el CDM Siglo XXI.

Además, el impulso al uso de bicicletas y los 140 km de carriles bici hacen de Zaragoza una ciudad que promueve la movilidad activa y saludable, facilitando el acceso sostenible a los espacios de recreación y ejercicio. La iniciativa “Zaragoza Deporte Sostenible” reafirma el compromiso de la ciudad en la promoción de prácticas deportivas respetuosas con el medio ambiente, con objetivos específicos para reducir el consumo de agua y energía, minimizar residuos y promover el reciclaje en eventos deportivos.

Además, Zaragoza ofrece una amplia gama de actividades para quienes buscan experiencias deportivas recreativas y de bienestar. Su entorno natural, con el Parque del Agua y el río Ebro, proporciona un escenario perfecto para deportes acuáticos, ciclismo, senderismo y actividades al aire libre, integrando el turismo deportivo con el turismo cultural y natural.

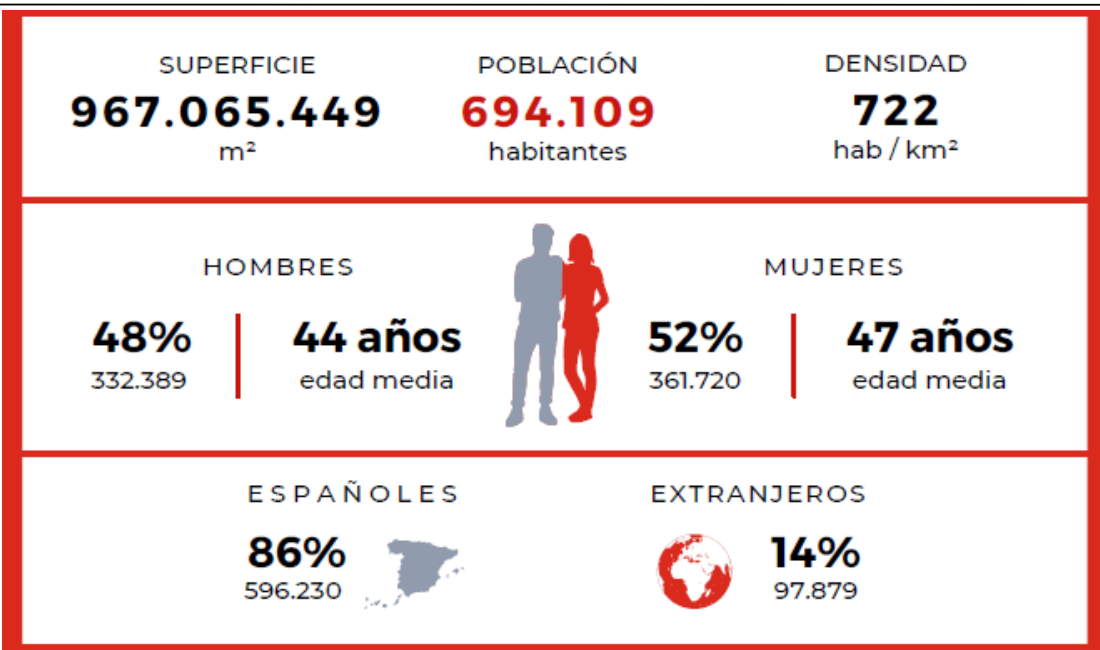
Zaragoza destaca como una ciudad dinámica y resiliente que apuesta por el deporte, la salud y la sostenibilidad como pilares para un futuro próspero y saludable, promoviendo un estilo de vida activo para sus habitantes.

Los principales datos socio demográficos de la ciudad son los siguientes (datos obtenidos del estudio realizado por La Oficina de Organización y Servicios Generales del Ayuntamiento de Zaragoza denominado “*datos demográficos del padrón municipal de hábitos obtenidos a fecha 01-01-2023*”)

DOCUMENTO	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	16 / 69
Estudio de viabilidad				
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA	
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	

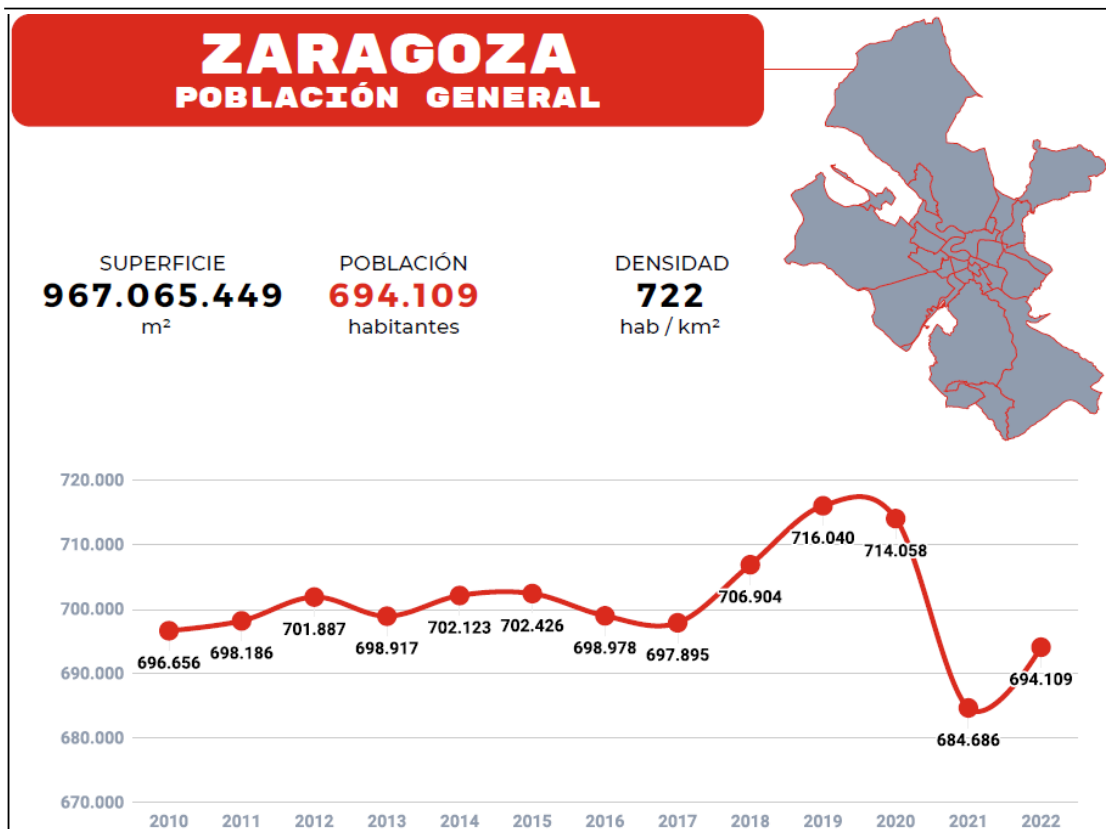


Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
 Código Seguro de Verificación: 50297MTc2NTgwNjA4Njc0ODk1MjExODY1



INDICADORES ESTADÍSTICOS			
Tasa Dependencia:	54%	Índice Maternidad:	17%
Tasa Envejecimiento:	166%	Índice Tendencia:	79%
Tasa Sobreenvejecimiento:	17%	Tasa Reemplazo:	74%
Índice Juventud:	60%	Índice Infancia:	13%

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Estudio de viabilidad	14942278	17 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025	
	16 de diciembre de 2025	

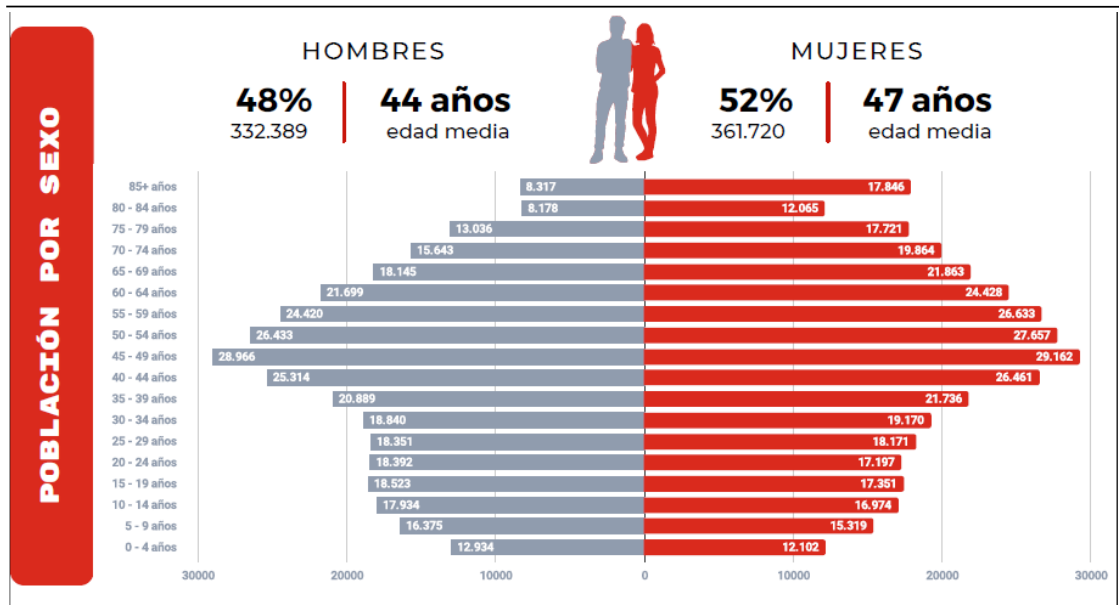


La cifra de población de la ciudad de Zaragoza a fecha del estudio del año 2023 se sitúa 694.109 habitantes, observándose un comportamiento estable en los últimos años. Lo que supone una densidad de población de 722 habitantes por kilómetro cuadrado atendiendo a los 967.065.449 metros cuadrados de ocupación del término municipal.

La edad media de la población masculina es de 44 años, suponiendo esta población un 48% de la población total, 332.389 personas. La edad media de la población femenina es de 47 años, suponiendo esta población un 52% de la población total, 361.720 personas.

La población extranjera asciende a 97.879 residentes, los cuales componen el 14% de la población total. Respecto a la población extranjera entre los países más representados debemos señalar Rumanía con 23.211 residentes de ese país, seguido de Nicaragua con 9.827 nacionales, Colombia que aporta 7.895 ciudadanos, Marruecos con 7.010 y China con una población de 5.472.

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Estudio de viabilidad	14942278	18 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025	



Este último gráfico adjunto muestra la distribución de la pirámide de edades de la ciudad. Podemos observar una concentración de población en edades entre los 35 y los 65 años. En esta última franja de edad se concentra más del 50% de la población, lo cual resulta de gran interés para la realización de este estudio, ya que son precisamente los integrantes de esta franja de edad los consumidores por excelencia de servicios relacionados con la actividad física, el deporte, el ocio, el turismo y la recreación.

Un apunte interesante, además de lo comentado en el párrafo anterior, es que este estrato social va a seguir consumiendo servicios deportivos durante los próximos años, de manera que el desplazamiento o el envejecimiento de esta franja de edad no va a suponer un descenso del número de practicantes, todo lo contrario. Lo que se ha de poner en colación con las políticas públicas que asocian el binomio deporte y salud y sus medidas de implantación y fomento como son la implantación de la receta deportiva en la Comunidad Autónoma de Aragón a través del Plan de prescripción de la Actividad Física beneficiosa para la Salud (PAFIS) o las medidas fiscales establecidas ya en algunas Comunidades Autónomas para fomentar el ejercicio físico y la práctica deportiva.

Además de la necesidad de adaptación de los servicios del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI a las nuevas realidades demográficas y tendencias, es fundamental incorporar el concepto de envejecimiento activo en los mismos. Este enfoque promueve la idea de que las personas mayores puedan mantenerse físicamente activas, saludables y socialmente integradas durante más tiempo, lo cual no sólo mejora su calidad de vida, sino que también reduce la carga sobre el sistema sanitario. La Organización Mundial de la Salud (OMS) define el envejecimiento activo como "el proceso de optimización de oportunidades de salud, participación y seguridad con el objetivo de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen". Para lograr este objetivo, los centros deportivos deben adaptarse a las necesidades de esta población, tanto en la oferta de servicios como en la accesibilidad de las instalaciones.

Para responder a las demandas de esta franja de población, es crucial disponer de espacios deportivos accesibles, que consideren las limitaciones físicas que puedan presentar algunas personas usuarias. Esto incluye la eliminación de barreras arquitectónicas, la mejora en la señalización y el diseño de áreas que permitan la práctica de actividad física de manera segura. La accesibilidad no solo facilita el uso de las instalaciones, sino que también fomenta

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	19 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		FECHA FIRMA			
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		15 de diciembre de 2025			
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025			
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025			



la inclusión social, permitiendo que personas de todas las edades y condiciones físicas puedan disfrutar de los beneficios de la actividad física.

Es esencial por lo tanto orientar las actividades de manera específica y adecuada para satisfacer las necesidades de los diferentes grupos de edad. Las personas de entre 35 y 65 años, y sobre todo aquellas que se encuentran en la etapa de envejecimiento activo, pueden beneficiarse de actividades dirigidas a mejorar la fuerza, la flexibilidad, el equilibrio y la resistencia cardiovascular. Además, la implementación de programas como la “Recomendación de Activos” en Aragón, que prescribe la actividad física como medida de salud, requiere que estas actividades sean llevadas a cabo por profesionales capacitados en el ámbito de la salud y el deporte, que entiendan las necesidades particulares de esta población y puedan guiar las sesiones de manera segura y efectiva.

El papel de los profesionales del deporte en el Área de Fitness y Salud del CDM Siglo XXI resulta fundamental. La especialización y formación continua del personal en áreas como el envejecimiento activo, la prevención de lesiones y las técnicas de motivación para poblaciones adultas mayores, permitirá brindar un servicio de alta calidad. Esta capacitación garantiza que el personal esté preparado para atender adecuadamente a los usuarios y adaptarse a las necesidades específicas de cada grupo, reforzando la importancia del binomio deporte-salud y contribuyendo a la sostenibilidad del modelo deportivo del centro.

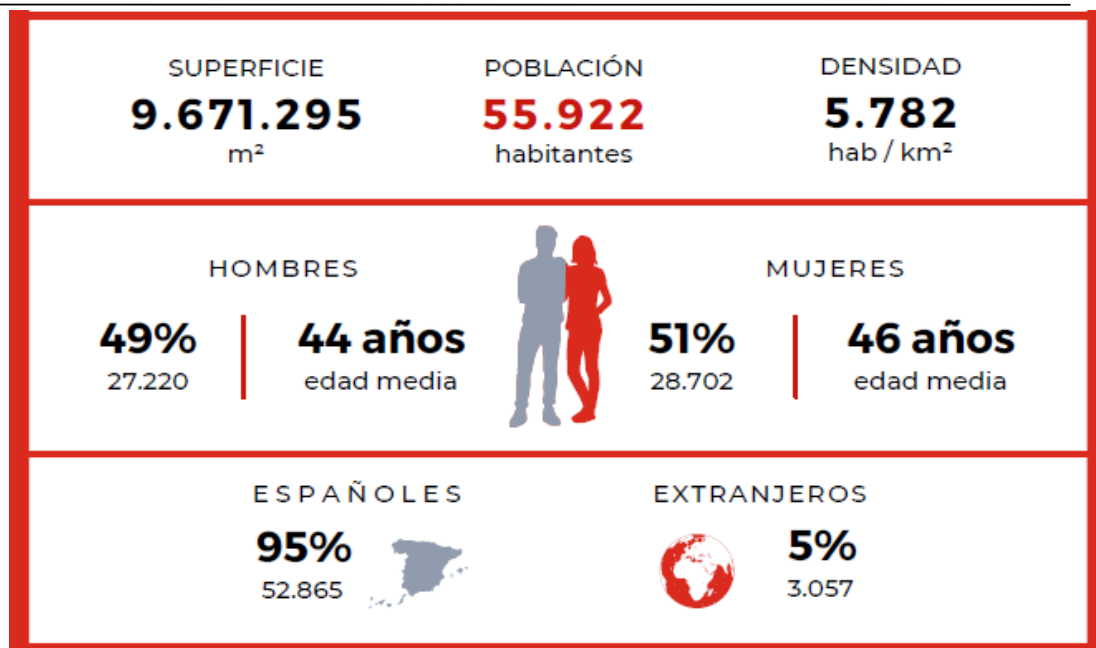
En conclusión, la implementación de estos cambios en el nuevo contrato para el Área de Fitness y Salud del CDM Siglo XXI permitirá responder a las demandas de una población envejecida pero activa, alineándose con las políticas de salud pública y promoviendo un modelo de vida saludable para los próximos años.

5.2- AREA DE INFLUENCIA: BARRIO ACTUR REY FERNANDO.

Para la elaboración del presente estudio se ha partido de reconocer como principal área de influencia a la hora de poder determinar el público potencial y objetivo, entre otras variables, el área que se identifica con el perímetro del Barrio Actur Rey Fernando, barrio en el que se ubica el Centro Deportivo Centro Deportivo Municipal Siglo XXI donde está integrada el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI.

Los principales datos socio demográficos del área de influencia (barrio Actur Rey Fernando) son los siguientes (datos obtenidos del estudio realizado por La Oficina de Organización y Servicios Generales del Ayuntamiento de Zaragoza denominado “*datos demográficos del padrón municipal de hábitos obtenidos a fecha 01-01-2023*”)

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Estudio de viabilidad	14942278	20 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025	



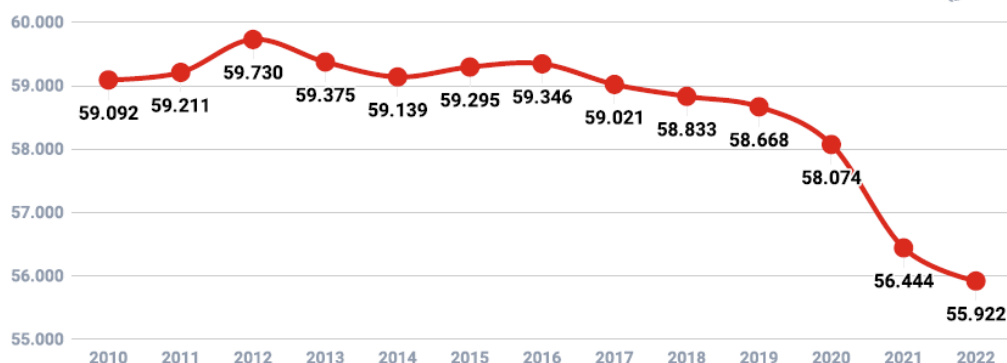
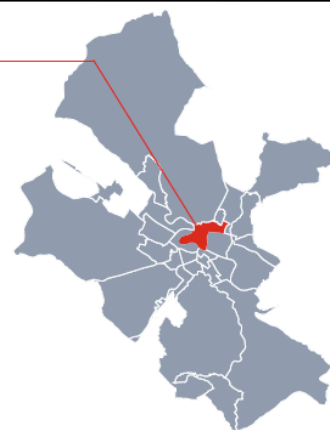
INDICADORES ESTADÍSTICOS			
Tasa Dependencia:	44%	Índice Maternidad:	12%
Tasa Envejecimiento:	156%	Índice Tendencia:	67%
Tasa Sobreenvejecimiento:	13%	Tasa Reemplazo:	63%
Índice Juventud:	64%	Índice Infancia:	12%

ACTUR-REY FERNANDO POBLACIÓN GENERAL

SUPERFICIE
9.671.295
m²

POBLACIÓN
55.922
habitantes

DENSIDAD
5.782
hab / km²



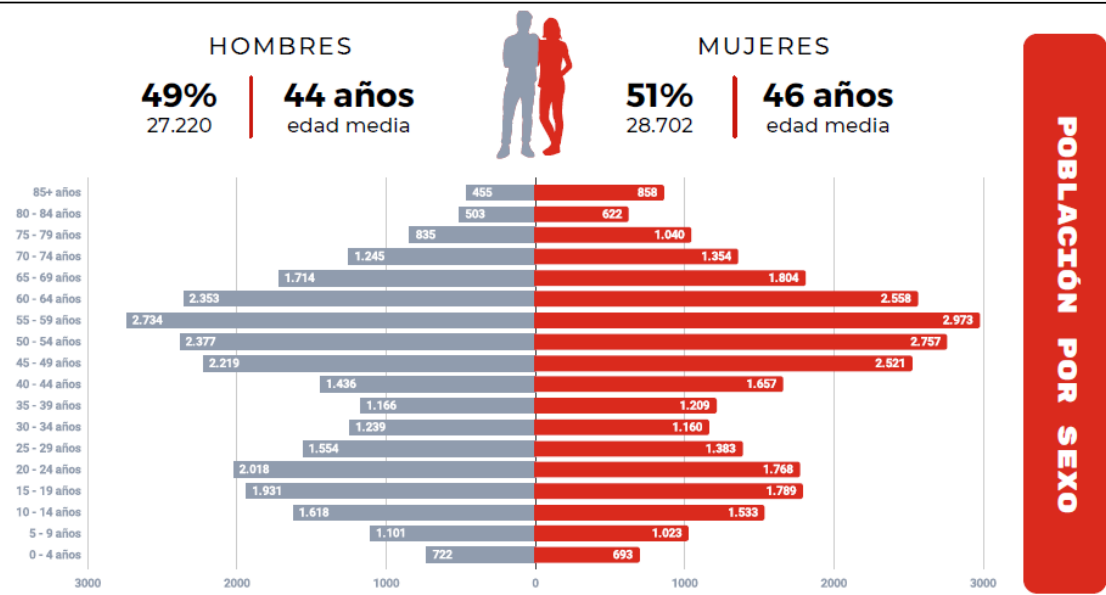
La cifra de población del barrio Actur Rey Fernando a fecha del estudio se sitúa 55.922 habitantes, lo que supone un 8,05% de los habitantes de la ciudad de Zaragoza observándose una tendencia de ligero descenso en los últimos años. La densidad de población es de 5.782 habitantes por kilómetro cuadrado atendiendo a los 9.671.295 metros cuadrados de ocupación del barrio.

La edad media de la población masculina es de 44 años, suponiendo esta población un 49% de la población total del barrio, 22.720 personas. La edad media de la población femenina es de 46 años, suponiendo esta población un 51% de la población total del barrio, 28.702 personas.

La población extranjera asciende a 3.057 residentes, los cuales componen el 5% de la población del barrio. Respecto a la población extranjera entre los países más representados debemos señalar Rumanía con 586 residentes de ese país, seguido de China con 335 nacionales, Marruecos que aporta 252 ciudadanos, Colombia con 240 e Italia con una población de 148.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	22 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				16 de diciembre de 2025	





Este último gráfico adjunto muestra la distribución de la pirámide de edades del barrio. Siguiendo el patrón de la ciudad en su globalidad podemos observar una concentración de población en edades tempranas y, sobre todo, entre los 35 y los 65 años. En esta última franja de edad se concentra más del 47% de la población lo cual resulta de gran interés para la realización de este estudio, ya que son precisamente los integrantes de esta franja de edad los consumidores por excelencia de servicios relacionados con la actividad física, el deporte, el ocio, el turismo y la recreación. La franja situada entre los 45 y los 65 años es la más numerosa, sin olvidar la franja situada entre los 15 a 29 años que es la segunda de mayor importancia por número de personas.

El análisis de la pirámide de edades en el barrio revela una estructura demográfica que requiere una oferta de servicios deportivos y de ocio adaptada a distintos grupos de edad, especialmente considerando la significativa concentración de personas en la franja de edad de 35 a 65 años, que representa el 47% de la población. Este grupo, que suele estar en una etapa activa de la vida, demanda instalaciones y programas de actividad física orientados tanto a la mejora de la salud como al bienestar integral, siendo una audiencia clave para servicios de fitness, actividades recreativas y programas de ocio.

Además, la franja de edad comprendida entre los 45 y 65 años, la más numerosa, coincide con una etapa de vida en la que el mantenimiento de la salud y la prevención de enfermedades crónicas se convierten en prioridades. Para este grupo, es importante ofrecer programas específicos que promuevan un envejecimiento activo, enfocados en actividades que mejoren la resistencia muscular, la flexibilidad y el equilibrio, ayudando a prevenir caídas y otras limitaciones físicas comunes en etapas posteriores.

Paralelamente, el grupo de 15 a 29 años, la segunda franja más numerosa, demanda servicios y actividades deportivas más dinámicas y de alta intensidad, como entrenamiento funcional, trabajo en grupo y actividades al aire libre. Este segmento de edad tiende a buscar experiencias innovadoras y está abierto a probar nuevas modalidades de ejercicio, lo cual requiere una oferta variada y actualizada que pueda captar su interés y fomentar hábitos deportivos continuos. El uso de la tecnología también es un factor fundamental para lograr la adherencia a la práctica deportiva de este grupo de edad.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	23 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		FECHA FIRMA			
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		15 de diciembre de 2025			
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025			
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025			



En resumen, la estructura demográfica del barrio subraya la necesidad de una oferta deportiva polivalente que abarque desde programas de mantenimiento y prevención de la salud para los mayores de 45 años, hasta actividades más intensivas y atractivas para el público joven. Esta orientación estratégica permitirá no solo maximizar el uso de las instalaciones, sino también promover un entorno de bienestar accesible para todos los grupos de edad.

5.3- ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA .

5.3.1. LOS PRINCIPALES OPERADORES CERCANOS AL CDM SIGLO XXI

En el presente apartado se realizará un análisis de los principales competidores del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, estratificándolos en una escala de 4 categorías (low cost; low cost-medium; médium; Premium).

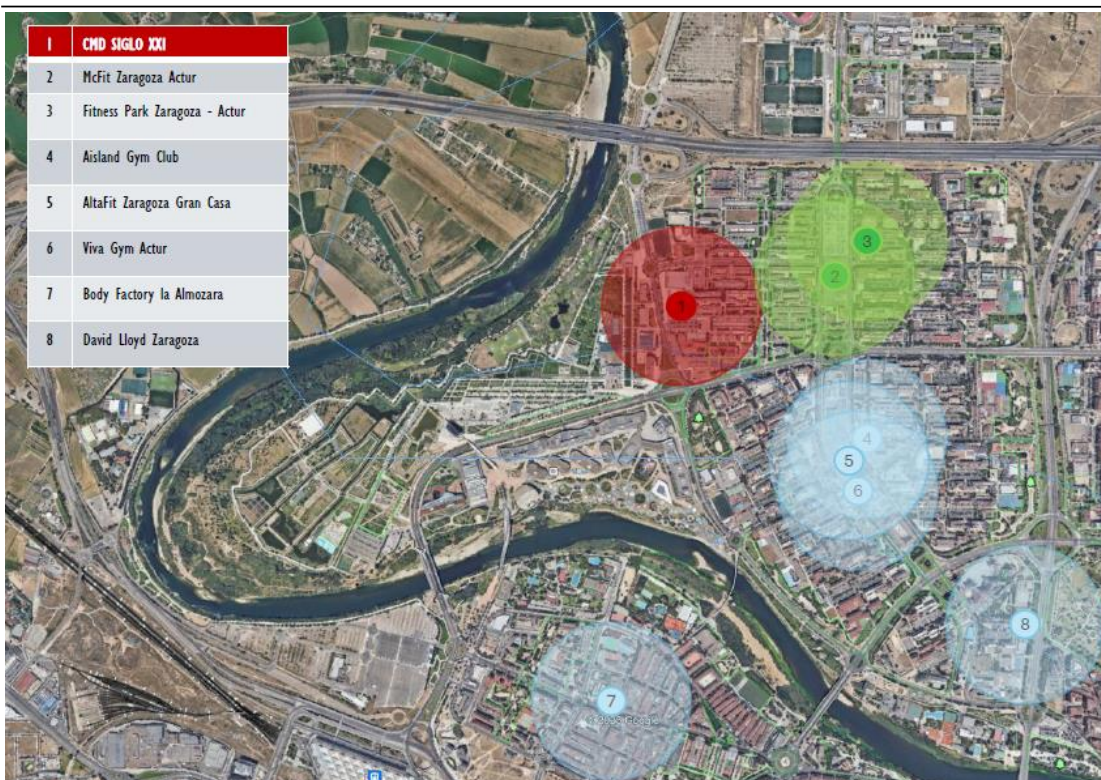


Como puede observarse en la fotografía siguiente, el CDM Siglo XXI (1), establece competencia directa con el McFit Actur (actualmente Basic Fit) (2) y con el Fitness Park Actur (3), ya que la distancia que entre ambos no llega al kilómetro, y los separa alrededor de 10 minutos a pie. En segundo lugar, encontramos el Island (4), el AltaFit Gran Casa (5) y el Viva Gim (6), todos ellos a más de 15 minutos a pie.

Y por último, un par de ofertas algo más alejadas, el Body Factory de la Almozara (7), el David Lloyd (8) y una apertura reciente de Okeymas en el Club Deportivo Santiago en el barrio de Arrabal.

La competencia que establecen estos centros sobre el centro deportivo objeto es amplia y abundante, no obstante, y sujeto a mejor interpretación, el centro deportivo Siglo XXI cuenta con varias fortalezas que le pueden convertir en uno de los centros mejor preparados para competir en el futuro.

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Estudio de viabilidad	14942278	24 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025	

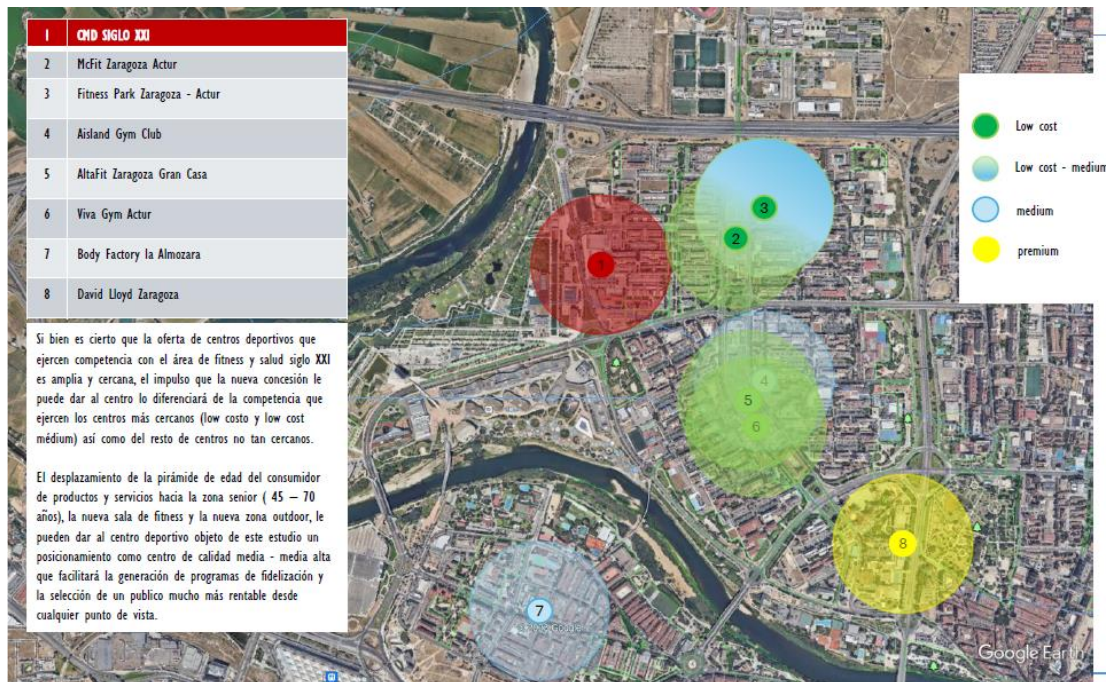


Si bien es cierto que la oferta de centros deportivos que ejercen competencia con el área de fitness y salud Siglo XXI es amplia y cercana, el impulso que la nueva concesión le puede dar al centro lo diferenciará de la competencia que ejercen los centros más cercanos (low cost y low cost médium) así como del resto de centros no tan cercanos.

El desplazamiento de la pirámide de edad del consumidor de productos y servicios hacia la zona senior (45 – 70 años), la nueva sala de fitness y la nueva zona outdoor, le pueden dar al centro deportivo objeto de este estudio un posicionamiento como centro de calidad media - media alta que facilitará la generación de programas de fidelización y la selección de un público mucho más rentable desde cualquier punto de vista.

DOCUMENTO	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	25 / 69
Estudio de viabilidad				
FIRMADO POR 3 FIRMANTES	FECHA FIRMA			
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	15 de diciembre de 2025			
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025			
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS	16 de diciembre de 2025			

5.3.2. UBICACIÓN DE LOS PRINCIPALES OPERADORES DE FITNESS.



El mapa anterior muestra la disposición geográfica y la proximidad de los principales competidores del CDM Siglo XXI en su área de influencia. La competencia se clasifica en distintos segmentos (low cost, low cost-medium, medium y premium) en función de la calidad de servicios, precios y perfil de usuarios, destacando la necesidad de una oferta diferenciada que el CDM Siglo XXI puede aprovechar mediante la nueva concesión y el proyecto de modernización. La división se realiza de la siguiente manera:

- Centros Low Cost y Low Cost-Medium (McFit Zaragoza Actur – actualmente Basic Fit -, Fitness Park Zaragoza Actur): Estos centros, situados a menos de 10 minutos a pie, ofrecen precios accesibles y servicios básicos, atrayendo a usuarios que buscan una opción económica. Sin embargo, su enfoque en costes bajos, limita la amplitud y personalización de los servicios. El CDM Siglo XXI, con la nueva concesión, puede diferenciarse ofreciendo instalaciones más amplias, como el área de outdoor y espacios adaptados, que estos centros no disponen, así como un enfoque en programas especializados y actividades dirigidas.

- Centros Medium (Island, Altafit Zaragoza Gran Casa, Viva Gym Actur): Estos centros se encuentran a más de 15 minutos a pie y presentan una oferta de calidad intermedia con precios moderados. Aunque ofrecen más variedad en equipamiento y algunas clases dirigidas, la distancia y las instalaciones limitadas en comparación con el CDM Siglo XXI suponen una ventaja competitiva para este último, especialmente si se consideran las mejoras proyectadas en la nueva concesión. Además, el CDM Siglo XXI puede atraer a los usuarios de estos centros interesados en áreas recreativas como el balneario y la piscina cubierta, o el ejercicio físico out-door.

- Centros Premium (Body Factory Almozara, David Lloyd Zaragoza): A pesar de estar algo más alejados, estos centros representan una competencia en el segmento de alta calidad, con servicios exclusivos y precios elevados. Sin embargo, el CDM Siglo XXI tiene el potencial de ofrecer una experiencia similar en instalaciones y servicios (piscinas, balneario, zonas de esparcimiento) pero a un precio más accesible, lo cual puede atraer a usuarios que buscan un balance entre calidad y coste.



5.3.3. LOS ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL CDM SIGLO XXI QUE MARCAN LA DIFERENCIA RESPECTO A LA COMPETENCIA.



- 1 Zonas de aparcamiento libre
- 2 Zonas outdoor con posibilidad de contar con un acceso independiente.

El CDM Siglo XXI cuenta con varias zonas de espacio de parking de libre acceso y con una zona outdoor, actualmente prácticamente ocupada por unas pistas de pádel exteriores, una zona de césped artificial y un solárium, para acomodar el proyecto de actividad física al aire libre (outdoor) que el concesionario va a tener que proponer y dinamizar.

La imagen anterior muestra una vista aérea del área que rodea el CDM Siglo XXI, destacando su ubicación estratégica y los espacios disponibles alrededor del centro deportivo.

- Espacios de Parking de Libre Acceso: El CDM Siglo XXI cuenta con amplias zonas de aparcamiento de libre acceso, lo cual mejora considerablemente la accesibilidad para sus usuarios. Este aspecto es especialmente valioso en entornos urbanos donde el estacionamiento suele ser limitado, garantizando así que los visitantes puedan acceder a las instalaciones sin preocuparse por el aparcamiento. La disponibilidad de este servicio facilita la llegada de un mayor número de usuarios, incluidas familias y personas provenientes de zonas más alejadas. Además, el centro cuenta con una cafetería de acceso libre desde la calle, un espacio de ocio y restauración que complementa la experiencia de los usuarios del CDM. En línea con el enfoque de salud y bienestar de la instalación, la cafetería ofrece una variedad de productos saludables pensados para satisfacer las necesidades de quienes priorizan una alimentación equilibrada. Este compromiso con una oferta saludable está reflejado en los

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Estudio de viabilidad	14942278	27 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		FECHA FIRMA 15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		16 de diciembre de 2025



requisitos de contratación del servicio, reforzando así la misión de promover un estilo de vida activo y saludable entre los usuarios del centro.

- Zona Outdoor y Pistas de Pádel: La zona exterior del CDM Siglo XXI actualmente incluye pistas de pádel, dos zonas de césped artificial y un solárium. La implementación de esta área outdoor permitirá al concesionario ofrecer una mayor variedad de actividades, desde entrenamientos funcionales hasta clases grupales en un entorno abierto, lo que incrementa la flexibilidad y atractivo de la oferta deportiva del centro.

- Accesibilidad y Conectividad Urbana: La imagen muestra también la conectividad del CDM Siglo XXI con otras áreas de la ciudad, ubicándose en una zona bien comunicada y con fácil acceso desde varias direcciones. La ubicación en una zona transitada y accesible favorece la llegada de usuarios a pie, en transporte público o en vehículo privado, consolidando al CDM Siglo XXI como un centro deportivo de referencia en la ciudad.

El CDM Siglo XXI tiene una ventaja competitiva en términos de ubicación, accesibilidad, y potencialidad de sus instalaciones exteriores. La adaptación de estos espacios permitirá ofrecer una experiencia deportiva integral que combine instalaciones modernas, espacios naturales y accesibilidad, fortaleciendo su posición como centro deportivo clave en la ciudad.



La imagen anterior destaca la posición estratégica del CDM Siglo XXI, rodeado de zonas verdes y en proximidad directa al Parque del Agua Luis Buñuel y al río Ebro, lo cual abre numerosas oportunidades para maximizar el uso de los espacios al aire libre en actividades deportivas y recreativas. Esta cercanía permite una integración fluida entre el centro y el entorno natural, ofreciendo un valor añadido significativo para los usuarios que buscan practicar deporte en un ambiente relajante, natural y alejado del bullicio urbano. A continuación, ampliamos los puntos clave de esta sinergia con el entorno:

1. Conexión con el Parque del Agua Luis Buñuel: El Parque del Agua, uno de los espacios verdes más emblemáticos de Zaragoza, se encuentra a una distancia ideal para complementar la oferta del CDM Siglo XXI. Este parque ofrece una variedad de instalaciones y recorridos que pueden integrarse con las actividades deportivas propuestas en el centro. Rutas de senderismo, ciclismo y áreas para deportes acuáticos permiten al CDM Siglo XXI extender su oferta, organizando actividades que incluyan entrenamientos al aire libre, caminatas grupales o eventos deportivos de

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	28 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



mayor escala. La proximidad del parque permite a los usuarios disfrutar de un entorno diverso, al combinar actividades de fitness en instalaciones cerradas con experiencias al aire libre.

2. Desarrollo de Rutas y Circuitos Deportivos junto al Río: La cercanía al río proporciona una oportunidad única para crear circuitos deportivos que se extiendan a lo largo de su recorrido. Estas rutas pueden ser utilizadas para actividades de running, ciclismo y caminatas, permitiendo que los usuarios del CDM Siglo XXI disfruten de un ambiente natural mientras realizan actividad física. Además, los caminos junto al río pueden ser un recurso valioso para programas específicos, como entrenamientos de resistencia o eventos de fitness al aire libre organizados por el concesionario.
3. Sinergias con Instalaciones Deportivas Públicas y Privadas Cercanas: La imagen también destaca la conectividad del CDM Siglo XXI con otras instalaciones deportivas de relevancia, como el Campo Municipal de Fútbol Actur Pablo Iglesias, el futuro campo provisional del Reall Zaragoza con capacidad para 20.000 espectadores, los campos de fútbol de la Federación Aragonesa de Fútbol y el Estadio de Atletismo Corona de Aragón. Esta proximidad permite explorar colaboraciones estratégicas para eventos y programas conjuntos, ampliando las oportunidades de entrenamiento y actividades competitivas. Por ejemplo, el CDM Siglo XXI podría coordinar programas que incluyan tanto actividades en sus instalaciones como entrenamientos en el estadio de atletismo o eventos intercentros en los campos de fútbol cercanos, creando una red de instalaciones deportivas integradas.
4. Proximidad a Centros Educativos y al Campus Universitario Río Ebro: La cercanía a centros educativos y al Campus Río Ebro de la Universidad de Zaragoza, facilita el desarrollo de programas específicos dirigidos a estudiantes y profesionales, promoviendo un estilo de vida saludable. Esto abre la posibilidad de impulsar convenios y programas especiales para estos colectivos, como cuotas de bajo coste para estudiantes o actividades deportivas grupales para otras entidades, lo que fortalecería la base de usuarios del CDM Siglo XXI y crearía una relación sólida con estas instituciones.
5. Aprovechamiento de Espacios para Actividades Extraordinarias y Eventos Deportivos: La conexión con estos espacios verdes y rutas permite al CDM Siglo XXI organizar eventos deportivos de mayor escala, como carreras, maratones, o competiciones de ciclismo, que aprovechen el entorno natural y el paisaje urbano de Zaragoza. La posibilidad de coordinar eventos junto al Parque del Agua y el río Ebro incrementa el atractivo del centro como un referente de deporte y recreación en la ciudad, atrayendo tanto a la comunidad local como a visitantes de otras áreas.

La proximidad del CDM Siglo XXI a zonas verdes, el canal y otros centros deportivos, educativos y universitarios, fortalece su potencial para convertirse en un centro deportivo completo y multifuncional. Esta integración con el entorno natural y el tejido urbano le permite ofrecer una oferta deportiva variada y de calidad, que no solo mejora la experiencia del usuario, sino que también promueve un estilo de vida activo y saludable en conexión con el medio ambiente.

5.3.5. MATRIZ DAFO DEL CDM SIGLO XXI

A continuación presentamos una Matriz DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades) como paso fundamental en la planificación estratégica del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI. Este análisis permite obtener una visión integral de los factores internos y externos que afectan al centro, proporcionando una base

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	29 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



sólida para tomar decisiones informadas y establecer estrategias efectivas en el próximo período concesional.

La importancia de la Matriz DAFO radica en su capacidad para identificar las fortalezas y debilidades propias de la instalación, así como las oportunidades y amenazas del entorno en el que opera. Este diagnóstico estratégico es esencial para optimizar los recursos y potenciales del centro, así como para mitigar los riesgos que puedan afectar su rendimiento y atractivo en un mercado altamente competitivo.

Al analizar las fortalezas, se resaltan aquellos aspectos que hacen del CDM Siglo XXI un espacio único y atractivo para los usuarios, tales como su ubicación, la variedad de sus servicios complementarios, y su enfoque hacia el bienestar integral. Por otro lado, la identificación de las debilidades permite abordar áreas de mejora, como la limitación en espacio de algunas instalaciones o los retos en la fidelización de los usuarios, lo que facilitará la implementación de planes correctivos y de modernización.

Asimismo, la Matriz DAFO permite explorar las oportunidades del entorno, como la creciente demanda de espacios deportivos al aire libre o el reconocimiento de Zaragoza como Capital Europea del Deporte en 2027. Estas oportunidades abren la puerta a nuevas colaboraciones, ampliación de servicios y aumento de visibilidad, posicionando al CDM Siglo XXI como un centro de referencia en el ámbito deportivo y de salud. Por último, el análisis de amenazas externas, como la competencia de operadores privados o la incertidumbre económica, ayuda a anticiparse a posibles desafíos y a desarrollar estrategias de adaptación que garanticen la sostenibilidad y el crecimiento del centro en el futuro.

Disponer de una Matriz DAFO bien estructurada y detallada no sólo ofrece una visión clara de la situación actual del CDM Siglo XXI, sino que también se convierte en una herramienta estratégica clave para guiar su desarrollo, consolidar su posición en el mercado y asegurar que responda de manera eficaz a las necesidades cambiantes de la comunidad.

FORTALEZAS

1. Amplia oferta de servicios y mejoras propuestas en los espacios deportivos: El CDM Siglo XXI incluye instalaciones como piscina cubierta, balneario, ludoteca y bar - cafetería, que complementan al área de fitness, y ofrecen una experiencia integral a diferentes tipos de usuarios. Además, se ha planificado la ampliación y renovación de la sala de fitness, incluyendo la maquinaria, lo cual incrementará la capacidad de atención y mejorará la comodidad y modernidad de las instalaciones, adaptándolas a las exigencias actuales de los usuarios. También será de vital importancia la implementación de la zona outdoor dentro de la oferta de servicios prestados a los futuros abonados del centro deportivo, cuyas dimensiones, unidas a las de la ampliación de la sala de fitness, convertirán a la instalación en el centro deportivo de Zaragoza con mayor espacio de "sala fitness interior y exterior".
2. Ubicación estratégica, buen aparcamiento y cercanía a zonas verdes: El CDM Siglo XXI se beneficia de su proximidad al Parque del Agua y otras zonas verdes, creando un entorno ideal para actividades recreativas y deportivas al aire libre. Este enclave permite integrar el centro en un contexto natural que fomenta el bienestar y la actividad física en un ambiente saludable, a la vez que potencia el atractivo visual y de ocio del centro. Esto lo diferencia de otros centros deportivos en áreas urbanas densas, aumentando su atractivo para quienes buscan una experiencia en contacto con la naturaleza. Su amplio y cercano aparcamiento, así como la cercanía a la autovía A2, o su conexión con centros escolares cercanos, Campus Universitario Río Ebro y otras

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	30 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		

instalaciones deportivas, favorece sinergias clave que el concesionario tendrá que valorar en el futuro.

3. Sinergias con otras instalaciones deportivas, educativas, administrativas y empresariales: La cercanía a otros servicios deportivos públicos y privados, así como al Campus Río Ebro de la Universidad de Zaragoza, y la cercanía al Recinto Expo Zaragoza Empresarial que alberga diversas empresas, instituciones públicas como la Ciudad de la Justicia o Consejerías Autonómicas, y centros de investigación, crea oportunidades de colaboración y de captación de usuarios en estos entornos. Estas sinergias permiten al CDM Siglo XXI diseñar programas específicos y convenios atractivos para estudiantes y trabajadores, así como fomentar la interacción con otras entidades deportivas de la zona.
4. Orientación del Centro Deportivo Municipal hacia la salud a través de la actividad física y el deporte: Según datos demográficos, la zona cuenta con una concentración significativa de población en franjas de edad adulta, especialmente entre los 45 y los 70 años. Este perfil de usuario demanda cada vez más servicios orientados al envejecimiento activo, la salud y el bienestar. La estructura de servicios del CDM Siglo XXI, junto con el desarrollo de actividades al aire libre y en el área de fitness, puede satisfacer las necesidades de esta población, consolidándose como un referente en salud preventiva y deporte adaptado para adultos. La integración del CDM Siglo XXI en políticas de promoción de la salud, como el programa de prescripción de actividad física (PAFIS) en Aragón, refuerza el compromiso del Ayuntamiento con la mejora de instalaciones y la promoción de servicios saludables, creando un marco que beneficia a la concesión y aumenta su visibilidad en el contexto local.
5. Imagen positiva y prestigio del CDM Siglo XXI: Actualmente, el CDM Siglo XXI disfruta de una imagen sólida y favorable en la ciudad, resultado del esfuerzo y calidad del trabajo realizado por la anterior concesión en el área de fitness y salud. Este prestigio se ve reforzado por el excelente funcionamiento de los dos pabellones y de la piscina cubierta, que, gracias a la profesionalidad del personal que los gestiona, mantienen altos niveles de servicio y satisfacción entre los usuarios. Además, la instalación acoge una amplia variedad de eventos deportivos de gran repercusión, tales como campeonatos nacionales e internacionales, exhibiciones y congresos, lo cual potencia su visibilidad y reputación tanto a nivel local como nacional, consolidándola como un referente deportivo en Zaragoza.

DEBILIDADES

1. Espacio limitado de la sala de fitness, cierre en agosto y acceso a la zona de aguas: La sala de fitness cuenta con unas dimensiones actuales que pueden limitar la captación de usuarios y dificultar una experiencia cómoda en horas de alta ocupación. Además, el cierre en el mes de agosto representa una debilidad en términos de fidelización, ya que los usuarios pueden optar por otros centros que permanecen abiertos todo el año. Por último la falta de conexión directa de los espacios del Área de Fitness con los espacios de la piscina y el balneario (los usuarios actualmente tienen que salir fuera para volver a entrar) provoca incomodidades y se desalinea con los objetivos saludables que se pretende.
2. Competencia fuerte en calidad de servicio y flexibilidad de los centros privados: La competencia con operadores privados de fitness cercanos, muchos de ellos con modelos de negocio adaptativos y precios competitivos, presenta una amenaza para el CDM Siglo XXI. Estos centros suelen ofrecer un servicio más flexible y moderno, lo

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	31 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



que puede dificultar la retención de usuarios si no se realizan mejoras significativas en las instalaciones.

3. Final de ciclo concesional y limitaciones en la actualización de instalaciones: Al encontrarse en la fase final del ciclo concesional, el Área de Fitness y Salud del CDM Siglo XXI ha visto reducida su inversión en algunos servicios e instalaciones. Esto puede afectar a la percepción de modernidad del centro, haciendo que algunos usuarios lo consideren menos competitivo frente a centros privados de la zona en constante renovación.
4. Cambio accionarial reciente y efectos en la gestión: El cambio en la administración de la concesionaria en 2017 tuvo un impacto en la estabilidad y continuidad del servicio, coincidiendo con una disminución temporal de abonados. Aunque la situación ha mejorado, esta transición afectó a la confianza de algunos usuarios, resaltando la necesidad de una gestión estable y una comunicación eficaz con los abonados.

OPORTUNIDADES

1. Expansión de la zona outdoor y mejoras en el Área de Fitness y Salud: La ampliación de las instalaciones al aire libre responde a una tendencia creciente hacia actividades de fitness exterior, especialmente en un contexto post-pandemia donde los usuarios valoran espacios abiertos. El desarrollo de esta área permitirá atraer a un público diverso que busca nuevas experiencias deportivas en contacto con el entorno natural del centro. Además, el adjudicatario tendrá que realizar inversiones mínimas para aumentar las dimensiones de la sala de fitness, mejorar la ubicación de la ludoteca, la zona de acceso y recepción, y conectar los vestuarios del área de fitness con los de la piscina y balneario.
2. Creciente interés de los ciudadanos por programas de actividad física para la salud: El perfil demográfico de la zona muestra una elevada concentración de población adulta mayor, lo que representa una oportunidad para implementar programas específicos de salud y envejecimiento activo tanto en el Área de Fitness y Salud, como en la piscina y el balneario. El CDM Siglo XXI puede posicionarse como un referente en la oferta de deporte y salud para adultos y mayores, con programas adaptados a sus necesidades físicas y sociales. Los últimos estudios científicos aportan evidencias claras de los beneficios que el ejercicio físico tienen sobre la salud de la población, y cada vez las actividades deportivas que contribuyan a ello, serán más demandadas.
3. Sinergias con instalaciones deportivas, educativas, administrativas y empresariales cercanas: La ubicación del CDM Siglo XXI, en una zona de fácil acceso a otras instituciones deportivas, educativas, administrativas y empresariales, permite establecer sinergias valiosas. Convenios y actividades conjuntas con la Universidad de Zaragoza, centros deportivos, instituciones y empresas, pueden ampliar la base de usuarios y posicionar al centro deportivo como un espacio de referencia para actividades integradas y colaborativas.
4. Capital Europea del Deporte en 2027 y aumento de la visibilidad: Zaragoza ha sido reconocida como Capital Europea del Deporte en 2027, lo cual representa una excelente oportunidad para posicionar al CDM Siglo XXI en el centro de eventos deportivos y promocionar sus servicios a un público más amplio. Este reconocimiento brinda la posibilidad de participar en actividades y programas vinculados al deporte y la salud, aumentando el flujo de usuarios y las oportunidades de colaboración.

AMENAZAS

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	32 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



1. Fuerte competencia de centros deportivos privados con mayor capacidad de inversión: Los operadores privados en el área representan una amenaza debido a su capacidad para adaptarse rápidamente a las demandas del mercado y para invertir en tecnología y servicios. La flexibilidad y la agresividad en sus modelos de negocio pueden atraer a usuarios que buscan instalaciones más modernas y servicios personalizados, especialmente si el CDM Siglo XXI no realiza mejoras competitivas.
2. Impacto de la pandemia y cambios en el comportamiento del usuario: La pandemia ha afectado a los hábitos de los usuarios, y aunque la recuperación ha comenzado, la fidelización sigue siendo un reto. Muchos usuarios valoran ahora más que nunca la flexibilidad y la posibilidad de acceder a servicios de manera digital o en espacios abiertos, lo que podría reducir el atractivo del CDM Siglo XXI si no se adapta a estas preferencias.
3. Incertidumbre económica y restricciones de inversión: La situación económica actual y el presupuesto del concesionario pueden influir en la capacidad de realizar las inversiones necesarias en infraestructura y servicios. Si el próximo concesionario enfrenta restricciones financieras, la capacidad para competir con otros centros y para satisfacer las expectativas de los usuarios podría verse comprometida.
4. Dificultad de fidelización de usuarios y alta rotación: La alta rotación de usuarios y la dificultad para implementar estrategias de fidelización efectivas representan una amenaza para el crecimiento sostenido del CDM Siglo XXI. En un entorno de competencia intensa, será fundamental que el centro deportivo se diferencie y logre consolidar una base de usuarios estable y leal, mediante mejoras en la experiencia del usuario y programas adaptados a sus necesidades.

A continuación, resumimos el DAFO a través de la siguiente tabla:

Fortalezas	Debilidades
- Amplia oferta de servicios complementarios (piscina, balneario, ludoteca) que incrementan el atractivo del centro.	- Sala de fitness limitada en espacio, cierre en agosto y falta de conexión con la zona de agua, afectando la fidelización.
- Ubicación estratégica, buen aparcamiento y cercanía a zonas verdes, ideal para actividades al aire libre.	- Competencia con operadores privados de fitness, con mayor capacidad de adaptación e inversión.
- Sinergias con instalaciones deportivas, educativas, administrativas y empresariales cercanas que facilitan colaboraciones.	- Final de ciclo concesional, con menor inversión en instalaciones.
- Orientación hacia la salud a través de la actividad física y el deporte, alineada con el perfil demográfico de la zona.	- Cambios accionariales recientes que afectaron la estabilidad y la captación de abonados.
- Imagen positiva y prestigio del CDM Siglo XXI.	

Oportunidades	Amenazas
- Expansión de la zona outdoor, y mejoras en el Área de Fitness y Salud.	- Fuerte competencia de centros deportivos privados cercanos, con precios competitivos y servicios modernos.

- Creciente interés por programas de actividad física y salud, adaptados a la población adulta de la zona.	- Impacto de la pandemia, con cambios en los hábitos y preferencias de los usuarios.
- Sinergias con instalaciones deportivas, educativas, administrativas y empresariales para la captación y fidelización.	- Incertidumbre económica que podría limitar la capacidad de inversión en mejoras e innovación.
- Zaragoza como Capital Europea del Deporte en 2027, aumentando visibilidad y oportunidades de colaboración.	- Dificultad de fidelización de usuarios y alta rotación, limitando el crecimiento sostenido del centro.

5.4- CONCLUSIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO

Para la determinación de la previsión de la demanda de uso (público objetivo) en el presente estudio se ha partido del principio de prudencia en su estimación, aplicando técnicas de análisis cuantitativos de datos partiendo del análisis de datos históricos del propio Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI, a los que se ha aplicado también el análisis de tendencias. Complementándose el análisis anterior con métodos cualitativos, con el objeto de tener en consideración factores subjetivos o impredecibles, tanto directos como indirectos como son las encuestas de opinión y los métodos de análisis sobre expectativas de la demanda futura en materia de fitness contenidos en estudios especializados estableciendo además diversos escenarios futuros.

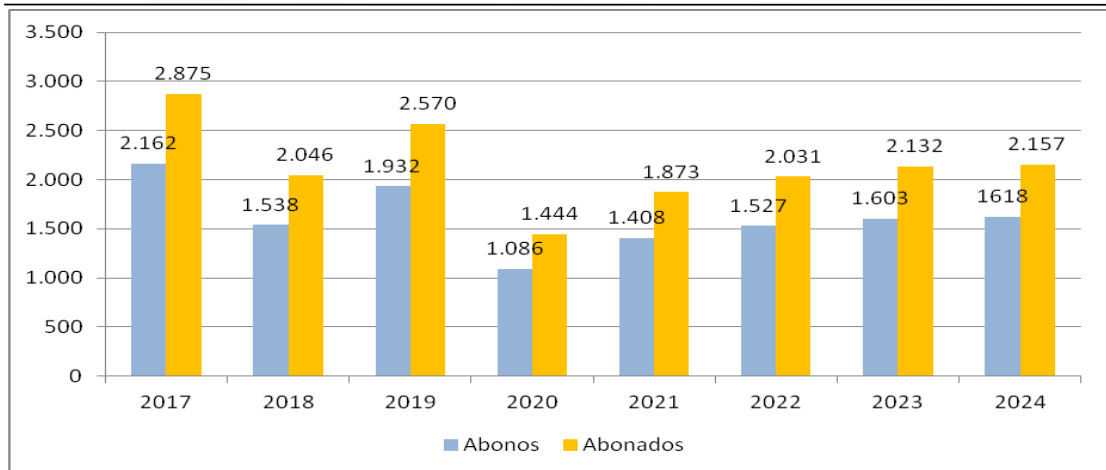
Dentro de los estudios o encuestas tenidos en cuenta para la determinación de la previsión de la demanda de uso (público objetivo) en la elaboración del presente estudio podemos destacar:

- Informe “European Health and Fitness Market Report 2024”, elaborado por EuropeActive, anteriormente Asociación Europea de Salud y Fitness (EHFA) y la consultora Deloitte.
- Informe de “Perspectivas del mercado del fitness en España”, de septiembre de 2023 elaborado por la firma de Consultoría BDO.
- “Encuesta Nacional de Tendencias de Fitness en España para 2024”, elaborada por la consultora deportiva Valgo.
- Informe de “Hábitos deportivos en España (V)”, de marzo de 2024 elaborado por el Centro de Investigaciones Sociológicas organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática

Partiendo del análisis de datos históricos del propio Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI y cogiendo los datos correspondientes al mes de octubre por ser el mas representativo, destaca que la instalación ha presentado dos picos de abonos / abonados en los últimos años. En primer lugar, en octubre de 2017, coincidiendo con los cambios accionariales de la empresa adjudicataria del servicio la instalación llega a 2.162 abonos (que supone unos 2.875 abonados). Con posterioridad a este hito en 2019, justo antes de la pandemia, octubre de 2019, la instalación llega a los 1.932 abonos (que supone unos 2.570 abonados).

	ABONOS Y ABONADOS MES DE OCTUBRE							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Abonos	2.162	1.538	1.932	1.086	1.408	1.527	1.603	1618
Abonados	2.875	2.046	2.570	1.444	1.873	2.031	2.132	2.157

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	34 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



Para la determinación de la previsión de la demanda de uso de público objetivo del 1º año de la explotación, se parte del análisis de los datos históricos del número medio de abonados reales del año 2022 en adelante del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI (los datos relativos a los años 2020 y 2021 están fuertemente influenciados por la pandemia y no son representativos de la situación actual) que reflejan los siguientes datos:

ABONADOS AREA FITNESS Y SALUD CDM SIGLO XXI						
	2022	2023	2024	%Var 23s/22	%Var 24s/23	Promedio Var
ENERO	2.007	2.334	2.225	16%	-5%	6%
FEBRERO	2.076	2.298	2.220	11%	-3%	4%
MARZO	2.139	2.162	2.198	1%	2%	1%
ABRIL	2.180	2.107	2.131	-3%	1%	-1%
MAYO	1.900	1.975	1.995	4%	1%	2%
JUNIO	1.432	1.529	1.589	7%	4%	5%
JULIO	1.276	1.417	1.148	11%	-19%	-4%
AGOSTO	1.503	1.624	1.645	8%	1%	5%
SEPTIEMBRE	1.966	2.079	2.134	6%	3%	4%
OCTUBRE	2.031	2.132	2.157	5%	1%	3%
NOVIEMBRE	2.065	2.139	2.149	4%	0%	2%
DICIEMBRE	1.999	2.102	2.126	5%	1%	3%
TOTAL AÑO SIN AGOSTO	21.071	22.274	22.072	6%	-1%	2%
PROMEDIO AÑO SIN AGOSTO	1.916	2.025	2.007	5,7%	-0,9%	2,40%

NOTA: Para el promedio de datos no se tiene en cuenta el mes de agosto ya que actualmente dicho mes el Area Fitness cierra al uso público

Teniendo en cuenta los datos históricos y aplicando el criterio de prudencia en su determinación, y considerando que los datos del año 2022 y 2023 parten de un escenario bajista en el número de abonos/abonados encontrándose en un periodo de recuperación tras la crisis sanitaria y las disrupciones provocadas por la guerra de Ucrania, el alza de precios y la crisis de suministros.

El escenario base previsible y razonable, del mercado a corto plazo, es una tendencia de recuperación de los niveles anteriores a la época pre-covid.

Motivo por el cual en el presente estudio atendiendo, entre otros, a la demanda actual, a la población sobre la que tendrá influencia directa y real el nuevo contrato, a los últimos estudios y encuestas del sector sobre tendencias y hábitos actuales y futuros, al impulso

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	35 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



generado por la adecuación del centro a las nuevas demandas y tendencias, así como a las diversas amenazas existentes como son la fuerte competencia en el sector o las incertidumbres sobre factores internos y externos al mercado objetivo se ha previsto un escenario base con ligeros incrementos en el número de abonos/abonados en los primeros años de la explotación, manteniéndose posteriormente estable dicho número.

De esta manera en el presente estudio las cifras correspondientes a la previsión de la demanda de uso (público objetivo) correspondiente al primer año de explotación derivan de las siguientes estimaciones:

Se parte del número promedio de abonados del último año entero anterior al presente estudio (año 2024) que asciende a 2.007 abonados y se incrementa dicho número de abonados por el promedio de variación de los años 2022 a 2024 que se sitúa en el 2,4% (datos extraídos del cuadro anterior) incrementado en 1,75% derivado del impulso generado por la adecuación y reforma del centro a las nuevas demandas y tendencias lo que supone aplicar un incremento total del 4,15%, para obtener así el número de abonados del primer año de explotación que asciende a 2.090 abonados.

PROMEDIO ABONADOS AÑO 2024 (SIN CONTAR AGOSTO)	2.007
INCREMENTO APLICABLE	4,15%
PROMEDIO ABONADOS PREVISTOS PARA 1º AÑO EXPLOTACION	2.090

6.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. UBICACIÓN DE LA PARCELA. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

6.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. UBICACIÓN DE LA PARCELA.

El CDM Siglo XXI se encuentra recogido en el Inventario General de Bienes con el código de IGB 4666, activo F221110. Es un bien de dominio público adscrito al Servicio Público y pertenece al Excmo. Ayuntamiento por cesión a título gratuito de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobada por el Gobierno de Aragón en fecha 20 de noviembre de 2012.

6.2.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

De conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón la presente actuación no esta contemplada como proyecto sometido a evaluación ambiental.

7.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS

Los riesgos son los existentes en la explotación de los servicios deportivos y complementarios

Dentro de los riesgos relacionados con la explotación incluimos los acontecimientos relacionados con posibles dificultades en la fase de construcción y con el estado de los activos involucrados en el momento en que se empiezan a prestar los servicios y que “en la práctica, se relaciona con acontecimientos tales como el retraso en la entrega, el incumplimiento de las normas especificadas, los costes adicionales y cuestiones ambientales,

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	36 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				15 de diciembre de 2025	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				16 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				16 de diciembre de 2025	



deficiencias técnicas y efectos negativos externos que genere pagos compensatorios a terceros”.

En términos generales, no cabe esperar complicaciones significativas ni durante la etapa de construcción ni durante su explotación posterior, debido principalmente a que no se requiere un sistema constructivo complicado y la organización de la obra es la usual en el sector.

Por otra parte dentro de la fase de explotación podemos destacar que el contratista percibirá las tarifas abonadas por los/as usuarios/as del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI., debiendo el adjudicatario asumir el riesgo de demanda por la explotación y gestión de las instalaciones, toda vez que no se garantiza, en ningún caso, que se completen la totalidad de plazas y servicios deportivos ofertados. Ello significa que el riesgo de impago de los deudores por la prestación de los servicios recae íntegramente en la entidad adjudicataria.

Debiendo tener en cuenta que el riesgo derivado del coste de los suministros (agua y energía) se asume parcialmente por el concesionario al estar integrada el Area Fitnes en un Complejo Deportivo Municipal de mayor tamaño y ser las instalaciones técnicas de suministros principales comunes al Complejo y por tanto no independizables,

Formando parte el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI de un equipamiento deportivo, de servicios a la ciudadanía y de gestión mucho más amplio denominado Centro Deportivo Municipal Siglo XXI con una superficie total de 45.431,50 m2 gestionado directamente por el Ayuntamiento. Además del centro fitness, la instalación deportiva cuenta con dos pabellones, una piscina cubierta, un balneario y zona wellness, 2 salas de actividades, una ludoteca, un aula de formación, una cafetería, las dependencias administrativas del Servicio de Instalaciones Deportivas del Ayuntamiento de Zaragoza, así como los espacios complementarios y de soporte a estos espacios y servicios.

Siendo los suministros del edificio únicos para todos los espacios, motivo por el cual es el Ayuntamiento quien asume el gasto por suministro de energía eléctrica, agua y fluidos térmicos así como los mantenimientos preventivos y correctivos de las instalaciones y equipos generales o centralizados del Centro Deportivo.

A la vez el concesionario asumirá el denominado Riesgo Tecnológico, entendido como al riesgo del progreso o del incremento continuo de herramientas, aplicaciones y avances en materia deportiva que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología - por ejemplo, nuevos e innovadores equipos y maquinarias deportivas y equipamiento específico que sustituye a los existentes, además del riesgo de incremento de los costes de explotación y de mantenimiento de las infraestructuras como consecuencia de la revisión y la adaptación a la normativa sobre las instalaciones y los sistemas de seguridad; o el riesgo de que los activos utilizados dejen de ser los más adecuados para la prestación del servicio a lo largo de la duración del contrato, por mejoras técnicas alcanzadas en otros equipamientos.

En el caso que nos ocupa, durante el plazo de vigencia de la explotación del Centro Deportivo, el concesionario debe prestar atención a cuantos avances tecnológicos se vayan produciendo, de tal suerte que asumirá expresamente los costes derivados de la adecuación, adaptación y puesta en funcionamiento de aquellos sistemas que resulten adecuados en aras a satisfacer las necesidades de los/as usuarios/as, así como para cumplir con las normativas que en materia de seguridad, dotación, prevención, equipamiento e instalaciones resulten de aplicación.

DOCUMENTO	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	37 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA	
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	



8.- COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR Y SISTEMA DE FINANCIACIÓN

8.1- INVERSIONES A REALIZAR.

En el presente estudio de viabilidad se han contemplado los impactos económicos de todos los gastos de primer establecimiento relacionados con la inversión, que podrá afrontar el concesionario. Debiendo realizar las siguientes matizaciones:

1º.- Hay actuaciones de inversión o gastos de primer establecimiento obligatorios relativos a las obras de adecuación, reforma y modernización así como actuaciones técnicas del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI que se encuentran definidas en los documentos técnicos correspondientes.

2º.- Hay actuaciones de inversión o gastos de primer establecimiento, que por no requerir proyecto, siendo obligatorias para el concesionario se define su programa mínimo de necesidades.

3º.- Hay actuaciones de inversión o gastos de primer establecimiento, que no son obligatorias para el concesionario al formar parte de los criterios de adjudicación, que se corresponden con la adecuación de la zona outdoor y actuaciones relacionadas con medidas de control y regulación de equipos técnicos de las salas del área fitness.

4º.- La maquinaria deportiva necesaria para el equipamiento de las zonas interiores se ha considerado en régimen de renting, y su análisis y cuantificación se contempla dentro de los gastos operativos de la concesión (gastos por servicios exteriores: arrendamientos y cánones).

El cuadro resumen de inversiones es el siguiente:

TIPO DE INVERSIÓN		IMPORTE
A.1)	OBRAS DE ADECUACIÓN, REFORMA Y MODERNIZACIÓN (OBLIGATORIAS)	
1	Reforma mostrador de recepción	33.413,84 €
2	Acceso directo a piscina	37.822,89 €
3	Ampliación sala fitness	382.831,03 €
4	Nuevo almacén	103.157,63 €
5	Nueva ludoteca	46.822,84 €
6	Refrigeración vestuario fitness	30.306,06 €
TOTAL PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		634.354,29 €
Gastos indirectos		82.466,06 €
Beneficio industrial		38.061,26 €
Gastos por honorarios técnicos, licencias e impuestos (10% s/PEM)		63.435,43 €
TOTAL PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)		818.317,03 €
A.2)	ACTUACIONES TÉCNICAS (OBLIGATORIAS)	538.677,26 €
1	Proyecto de actuación de eficiencia energética en el sistema geotérmico de climatización del CDM Siglo XXI	157.429,75
2	Proyecto de sustitución de caldera doble de gas atmosférica por bomba de calor de alta temperatura en CDM Siglo XXI	156.579,17
3	Proyecto de sustitución de climatizador de piscina para mejorar la eficiencia energética y la calidad de aire interior en el CDM Siglo XXI	224.668,34



B)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS INTERIORES AREA FITNESS	
B.1)	ACTUACIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS	
1	ADECUACION SALAS FITNESS	
2	TAQUILLAS VESTUARIOS	
B.2)	ACTUACIONES OPTATIVAS (NO OBLIGATORIAS)	
3	MEDIDAS DE CONTROL Y REGULACION DE EQUIPOS	
TOTAL		50.319,49 €

C)	ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS (NO OBLIGATORIAS)	
1	ZONA OUTDOR	
TOTAL		168.072,80 €

NOTA: La zona outdoor contempla tambien el equipamiento y maquinaria deportiva

TOTAL ACTUACIONES DE INVERSIÓN	1.575.386,58 €
---------------------------------------	-----------------------

Los precios de ejecución de las actuaciones se han establecido de conformidad a los precios actuales de mercado.

Las inversiones se deberán realizar en el momento inicial de la explotación. No se contempla inversiones en infraestructura en momentos posteriores a la explotación.

8.2- AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES.

Los elementos que integran este futuro activo fijo de la explotación padecen una depreciación anual debida a su utilización física, a la acción del progreso económico o al simple paso del tiempo.

Para la valoración de este proceso de depreciación anual, el cálculo para la estimación de la amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta, por un lado, la utilización del método de amortización lineal, y por otro las tablas oficiales de coeficientes anuales de amortización a efectos fiscales, y además las siguientes consideraciones:

Aunque la Ley 27/2014, de 27 noviembre, del Impuesto de Sociedades recoge una tabla de porcentajes y periodos de amortización a aplicar (en vigor desde el día 1 de enero de 2015) estableciendo el 2% para "edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas", el hecho de que la concesión tenga una duración establecida de 16 años limita el periodo de explotación de la actividad a dicho plazo.

Por este motivo y teniendo en cuenta que no se permite la amortización de una inversión en un período superior al de su explotación, el plazo aplicado para esta tipología de bienes ha sido 16 años en lugar de 50.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	39 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



CUADRO DE AMORTIZACIÓN INVERSIONES		IMPORTE BASE AMORTIZABLE	Nº AÑOS AMORTIZAR	AMMORT. ANUAL	AMORT ACUMULADA 16 AÑOS	VALOR RESIDUAL A LOS 16 AÑOS
A.1)	ANTEPROYECTO DE OBRAS DE ADECUACIÓN, REFORMA Y MODERNIZACIÓN (OBLIGATORIAS)					
1	Reforma mostrador de recepción	43.103,85 €	10	4.310,39	43.103,85	0,00
2	Acceso directo a piscina	48.791,53 €	16	3.049,47	48.791,53	0,00
3	Ampliación sala fitness	493.852,03 €	16	30.865,75	493.852,03	0,00
4	Nuevo almacén	133.073,34 €	16	8.317,08	133.073,34	0,00
5	Nueva ludoteca	60.401,46 €	10	6.040,15	60.401,46	0,00
6	Refrigeración vestuario fitness	39.094,82 €	10	3.909,48	39.094,82	0,00
A.2)	ACTUACIONES TECNICAS (OBLIGATORIAS)					
1	Suministro de 3 intercambiadores de placas en el sistema de producción centralizado de calor y frío.	157.429,75	16	9.839,36	157.429,75	0,00
2	Suministro e instalación de bomba de calor agua/agua para producción centralizada de ACS	156.579,17	16	9.786,20	156.579,17	0,00
3	Sustitución climatizador para piscina para mejorar eficiencia y calidad del aire	224.668,34	16	14.041,77	224.668,34	0,00
B)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS INTERIORES AREA FITNES	50.319,49 €	10	5.031,95	50.319,49	0,00
1	Adecuacion salas fitness (obligatoria)					
2	Taquillas vestuarios (obligatoria)					
3	Medidas de control y regulacion de equipos (optativa)					
C)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS EXTERIORES AREA FITNESS (NO OBLIGATORIAS)	168.072,80 €	14	12.005,20	168.072,80	0,00
1	Zona Outdoor					
TOTALES		1.575.386,58 €		107.196,80 €	1.575.386,58 €	- €

Cuadro resumen del importe de amortización total anual en función de los años de amortización de las inversiones:

CUADRO RESUMEN IMPORTE ANUAL DE AMORTIZACION	IMPORTE
AMORTIZACIÓN PREVISTA AÑOS 1 A 10	107.196,80 €
AMORTIZACIÓN PREVISTA AÑOS 11 A 14	87.904,83 €
AMORTIZACIÓN PREVISTA AÑO 16	75.899,63 €

8.3- SISTEMA DE FINANCIACION DE LAS INVERSIONES.

Los gastos financieros que afectan a las inversiones a efectuar se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

Capital inicial:	1.102.771
Tipo de interés nominal:	5,150%
Plazo:	16,00
Periodicidad:	12
Comisión de apertura:	0,00 %
Comisión de gestión:	0,00 %
Gastos fijos bancarios:	- €
Gastos adicionales:	0
Comisión de cancelación anticipada	0 %
Prepagable (1) o pospagable (0)	0
Sistema de pago	Frances

Para determinar el importe a financiar se ha partido que del importe de 1.575.386,58 € al que asciende la inversión, asumiendo que el concesionario financiará con fondos propios el 30% de este importe y el 70% lo asumirá con financiación externa (préstamo francés).



El plazo para la devolución de la aportación de la financiación externa será de 16 años, con un interés del 5,150% anual, siendo el importe a devolver en concepto de intereses de 518.278,42 € y el importe de las cuotas de amortización ascenderá a 1.102.770,61 €. Lo que supondrá un desembolso total de 1.621.049,03 €.

Cuadro de amortización del préstamo:

Periodos de pago	Cuota	Pago de intereses (i)	Amortización del principal	Amortización acumulada del principal	Capital pendiente	Coste de cancelación
0					1.102.770,61	
1	8.442,96	4.732,72	3.710,24	3.710,24	1.099.060,37	1.099.060,37
2	8.442,96	4.716,80	3.726,16	7.436,40	1.095.334,20	1.095.334,20
3	8.442,96	4.700,81	3.742,15	11.178,56	1.091.592,05	1.091.592,05
4	8.442,96	4.684,75	3.758,21	14.936,77	1.087.833,83	1.087.833,83
5	8.442,96	4.668,62	3.774,34	18.711,12	1.084.059,49	1.084.059,49
6	8.442,96	4.652,42	3.790,54	22.501,66	1.080.268,95	1.080.268,95
7	8.442,96	4.636,15	3.806,81	26.308,47	1.076.462,14	1.076.462,14
8	8.442,96	4.619,82	3.823,15	30.131,61	1.072.638,99	1.072.638,99
9	8.442,96	4.603,41	3.839,55	33.971,17	1.068.799,44	1.068.799,44
10	8.442,96	4.586,93	3.856,03	37.827,20	1.064.943,41	1.064.943,41
11	8.442,96	4.570,38	3.872,58	41.699,78	1.061.070,82	1.061.070,82
12	8.442,96	4.553,76	3.889,20	45.588,98	1.057.181,62	1.057.181,62
13	8.442,96	4.537,07	3.905,89	49.494,88	1.053.275,73	1.053.275,73
14	8.442,96	4.520,31	3.922,66	53.417,53	1.049.353,07	1.049.353,07
15	8.442,96	4.503,47	3.939,49	57.357,02	1.045.413,58	1.045.413,58
16	8.442,96	4.486,57	3.956,40	61.313,42	1.041.457,19	1.041.457,19
17	8.442,96	4.469,59	3.973,38	65.286,80	1.037.483,81	1.037.483,81
18	8.442,96	4.452,53	3.990,43	69.277,22	1.033.493,38	1.033.493,38
19	8.442,96	4.435,41	4.007,55	73.284,78	1.029.485,83	1.029.485,83
20	8.442,96	4.418,21	4.024,75	77.309,53	1.025.461,07	1.025.461,07
21	8.442,96	4.400,94	4.042,03	81.351,56	1.021.419,05	1.021.419,05
22	8.442,96	4.383,59	4.059,37	85.410,93	1.017.359,67	1.017.359,67
23	8.442,96	4.366,17	4.076,80	89.487,73	1.013.282,88	1.013.282,88
24	8.442,96	4.348,67	4.094,29	93.582,02	1.009.188,59	1.009.188,59
25	8.442,96	4.331,10	4.111,86	97.693,88	1.005.076,72	1.005.076,72
26	8.442,96	4.313,45	4.129,51	101.823,39	1.000.947,22	1.000.947,22
27	8.442,96	4.295,73	4.147,23	105.970,62	996.799,98	996.799,98
28	8.442,96	4.277,93	4.165,03	110.135,65	992.634,95	992.634,95
29	8.442,96	4.260,06	4.182,91	114.318,56	988.452,05	988.452,05
30	8.442,96	4.242,11	4.200,86	118.519,42	984.251,19	984.251,19
31	8.442,96	4.224,08	4.218,89	122.738,30	980.032,30	980.032,30
32	8.442,96	4.205,97	4.236,99	126.975,29	975.795,31	975.795,31
33	8.442,96	4.187,79	4.255,18	131.230,47	971.540,14	971.540,14
34	8.442,96	4.169,53	4.273,44	135.503,91	967.266,70	967.266,70
35	8.442,96	4.151,19	4.291,78	139.795,68	962.974,92	962.974,92
36	8.442,96	4.132,77	4.310,20	144.105,88	958.664,73	958.664,73

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	41 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



37	8.442,96	4.114,27	4.328,69	148.434,57	954.336,03	954.336,03
38	8.442,96	4.095,69	4.347,27	152.781,85	949.988,76	949.988,76
39	8.442,96	4.077,04	4.365,93	157.147,77	945.622,83	945.622,83
40	8.442,96	4.058,30	4.384,67	161.532,44	941.238,17	941.238,17
41	8.442,96	4.039,48	4.403,48	165.935,92	936.834,68	936.834,68
42	8.442,96	4.020,58	4.422,38	170.358,30	932.412,30	932.412,30
43	8.442,96	4.001,60	4.441,36	174.799,66	927.970,94	927.970,94
44	8.442,96	3.982,54	4.460,42	179.260,09	923.510,52	923.510,52
45	8.442,96	3.963,40	4.479,56	183.739,65	919.030,95	919.030,95
46	8.442,96	3.944,17	4.498,79	188.238,44	914.532,17	914.532,17
47	8.442,96	3.924,87	4.518,10	192.756,54	910.014,07	910.014,07
48	8.442,96	3.905,48	4.537,49	197.294,02	905.476,58	905.476,58
49	8.442,96	3.886,00	4.556,96	201.850,98	900.919,62	900.919,62
50	8.442,96	3.866,45	4.576,52	206.427,50	896.343,11	896.343,11
51	8.442,96	3.846,81	4.596,16	211.023,66	891.746,95	891.746,95
52	8.442,96	3.827,08	4.615,88	215.639,54	887.131,06	887.131,06
53	8.442,96	3.807,27	4.635,69	220.275,23	882.495,37	882.495,37
54	8.442,96	3.787,38	4.655,59	224.930,82	877.839,78	877.839,78
55	8.442,96	3.767,40	4.675,57	229.606,39	873.164,22	873.164,22
56	8.442,96	3.747,33	4.695,63	234.302,02	868.468,58	868.468,58
57	8.442,96	3.727,18	4.715,79	239.017,81	863.752,80	863.752,80
58	8.442,96	3.706,94	4.736,02	243.753,83	859.016,77	859.016,77
59	8.442,96	3.686,61	4.756,35	248.510,18	854.260,42	854.260,42
60	8.442,96	3.666,20	4.776,76	253.286,95	849.483,66	849.483,66
61	8.442,96	3.645,70	4.797,26	258.084,21	844.686,40	844.686,40
62	8.442,96	3.625,11	4.817,85	262.902,06	839.868,54	839.868,54
63	8.442,96	3.604,44	4.838,53	267.740,59	835.030,02	835.030,02
64	8.442,96	3.583,67	4.859,29	272.599,88	830.170,72	830.170,72
65	8.442,96	3.562,82	4.880,15	277.480,03	825.290,58	825.290,58
66	8.442,96	3.541,87	4.901,09	282.381,12	820.389,48	820.389,48
67	8.442,96	3.520,84	4.922,13	287.303,25	815.467,36	815.467,36
68	8.442,96	3.499,71	4.943,25	292.246,50	810.524,11	810.524,11
69	8.442,96	3.478,50	4.964,46	297.210,96	805.559,65	805.559,65
70	8.442,96	3.457,19	4.985,77	302.196,73	800.573,88	800.573,88
71	8.442,96	3.435,80	5.007,17	307.203,90	795.566,71	795.566,71
72	8.442,96	3.414,31	5.028,66	312.232,56	790.538,05	790.538,05
73	8.442,96	3.392,73	5.050,24	317.282,79	785.487,81	785.487,81
74	8.442,96	3.371,05	5.071,91	322.354,70	780.415,90	780.415,90
75	8.442,96	3.349,28	5.093,68	327.448,38	775.322,22	775.322,22
76	8.442,96	3.327,42	5.115,54	332.563,92	770.206,68	770.206,68
77	8.442,96	3.305,47	5.137,49	337.701,42	765.069,19	765.069,19
78	8.442,96	3.283,42	5.159,54	342.860,96	759.909,65	759.909,65
79	8.442,96	3.261,28	5.181,68	348.042,64	754.727,96	754.727,96
80	8.442,96	3.239,04	5.203,92	353.246,57	749.524,04	749.524,04
81	8.442,96	3.216,71	5.226,26	358.472,82	744.297,78	744.297,78

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	42 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



82	8.442,96	3.194,28	5.248,69	363.721,51	739.049,10	739.049,10
83	8.442,96	3.171,75	5.271,21	368.992,72	733.777,89	733.777,89
84	8.442,96	3.149,13	5.293,83	374.286,55	728.484,05	728.484,05
85	8.442,96	3.126,41	5.316,55	379.603,11	723.167,50	723.167,50
86	8.442,96	3.103,59	5.339,37	384.942,47	717.828,13	717.828,13
87	8.442,96	3.080,68	5.362,28	390.304,76	712.465,85	712.465,85
88	8.442,96	3.057,67	5.385,30	395.690,06	707.080,55	707.080,55
89	8.442,96	3.034,55	5.408,41	401.098,47	701.672,14	701.672,14
90	8.442,96	3.011,34	5.431,62	406.530,09	696.240,52	696.240,52
91	8.442,96	2.988,03	5.454,93	411.985,02	690.785,59	690.785,59
92	8.442,96	2.964,62	5.478,34	417.463,36	685.307,24	685.307,24
93	8.442,96	2.941,11	5.501,85	422.965,21	679.805,39	679.805,39
94	8.442,96	2.917,50	5.525,47	428.490,68	674.279,93	674.279,93
95	8.442,96	2.893,78	5.549,18	434.039,86	668.730,75	668.730,75
96	8.442,96	2.869,97	5.572,99	439.612,85	663.157,75	663.157,75
97	8.443	2.846,05	5.597	445.209,77	657.560,84	657.561
98	8.443	2.822,03	5.621	450.830,70	651.939,91	651.940
99	8.443	2.797,91	5.645	456.475,75	646.294,85	646.295
100	8.443	2.773,68	5.669	462.145,03	640.625,57	640.626
101	8.443	2.749,35	5.694	467.838,65	634.931,96	634.932
102	8.443	2.724,92	5.718	473.556,69	629.213,91	629.214
103	8.443	2.700,38	5.743	479.299,28	623.471,33	623.471
104	8.443	2.675,73	5.767	485.066,51	617.704,09	617.704
105	8.443	2.650,98	5.792	490.858,50	611.912,11	611.912
106	8.443	2.626,12	5.817	496.675,34	606.095,27	606.095
107	8.443	2.601,16	5.842	502.517,14	600.253,46	600.253
108	8.443	2.576,09	5.867	508.384,02	594.386,59	594.387
109	8.443	2.550,91	5.892	514.276,07	588.494,53	588.495
110	8.443	2.525,62	5.917	520.193,41	582.577,19	582.577
111	8.443	2.500,23	5.943	526.136,15	576.634,46	576.634
112	8.443	2.474,72	5.968	532.104,39	570.666,21	570.666
113	8.443	2.449	5.994	538.098,25	564.672,36	564.672
114	8.443	2.423	6.020	544.117,82	558.652,78	558.653
115	8.443	2.398	6.045	550.163,24	552.607,37	552.607
116	8.443	2.372	6.071	556.234,59	546.536,01	546.536
117	8.443	2.346	6.097	562.332,01	540.438,60	540.439
118	8.443	2.319	6.124	568.455,59	534.315,02	534.315
119	8.443	2.293	6.150	574.605,45	528.165,16	528.165
120	8.443	2.267	6.176	580.781,70	521.988,90	521.989
121	8.443	2.240	6.203	586.984,47	515.786,14	515.786
122	8.443	2.214	6.229	593.213,85	509.556,76	509.557
123	8.443	2.187	6.256	599.469,96	503.300,64	503.301
124	8.443	2.160	6.283	605.752,93	497.017,68	497.018
125	8.443	2.133	6.310	612.062,86	490.707,75	490.708
126	8.443	2.106	6.337	618.399,87	484.370,74	484.371

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	43 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



127	8.443	2.079	6.364	624.764,07	478.006,53	478.007
128	8.443	2.051	6.392	631.155,59	471.615,01	471.615
129	8.443	2.024	6.419	637.574,54	465.196,06	465.196
130	8.443	1.996	6.446	644.021,04	458.749,57	458.750
131	8.443	1.969	6.474	650.495,20	452.275,40	452.275
132	8.443	1.941	6.502	656.997,15	445.773,46	445.773
133	8.443	1.913	6.530	663.527,00	439.243,60	439.244
134	8.443	1.885	6.558	670.084,88	432.685,73	432.686
135	8.443	1.857	6.586	676.670,90	426.099,71	426.100
136	8.443	1.829	6.614	683.285,19	419.485,42	419.485
137	8.443	1.800	6.643	689.927,86	412.842,75	412.843
138	8.443	1.772	6.671	696.599,04	406.171,57	406.172
139	8.443	1.743	6.700	703.298,85	399.471,76	399.472
140	8.443	1.714	6.729	710.027,41	392.743,19	392.743
141	8.443	1.686	6.757	716.784,85	385.985,75	385.986
142	8.443	1.657	6.786	723.571,30	379.199,31	379.199
143	8.443	1.627	6.816	730.386,86	372.383,74	372.384
144	8.443	1.598	6.845	737.231,68	365.538,93	365.539
145	8.443	1.569	6.874	744.105,87	358.664,73	358.665
146	8.443	1.539	6.904	751.009,57	351.761,04	351.761
147	8.443	1.510	6.933	757.942,89	344.827,72	344.828
148	8.443	1.480	6.963	764.905,97	337.864,64	337.865
149	8.443	1.450	6.993	771.898,93	330.871,68	330.872
150	8.443	1.420	7.023	778.921,90	323.848,71	323.849
151	8.443	1.390	7.053	785.975,01	316.795,59	316.796
152	8.443	1.360	7.083	793.058,40	309.712,21	309.712
153	8.443	1.329	7.114	800.172,18	302.598,43	302.598
154	8.443	1.299	7.144	807.316,49	295.454,12	295.454
155	8.443	1.268	7.175	814.491,46	288.279,14	288.279
156	8.443	1.237	7.206	821.697,23	281.073,38	281.073
157	8.443	1.206	7.237	828.933,92	273.836,69	273.837
158	8.443	1.175	7.268	836.201,67	266.568,94	266.569
159	8.443	1.144	7.299	843.500,61	259.270,00	259.270
160	8.443	1.113	7.330	850.830,87	251.939,74	251.940
161	8.443	1.081	7.362	858.192,59	244.578,01	244.578
162	8.443	1.050	7.393	865.585,91	237.184,70	237.185
163	8.443	1.018	7.425	873.010,95	229.759,65	229.760
164	8.443	986	7.457	880.467,87	222.302,74	222.303
165	8.443	954	7.489	887.956,78	214.813,83	214.814
166	8.443	922	7.521	895.477,83	207.292,77	207.293
167	8.443	890	7.553	903.031,17	199.739,44	199.739
168	8.443	857	7.586	910.616,91	192.153,69	192.154
169	8.443	825	7.618	918.235,22	184.535,39	184.535
170	8.443	792	7.651	925.886,22	176.884,39	176.884
171	8.443	759	7.684	933.570,05	169.200,55	169.201

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	44 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



172	8.443	726	7.717	941.286,86	161.483,74	161.484
173	8.443	693	7.750	949.036,79	153.733,81	153.734
174	8.443	660	7.783	956.819,98	145.950,62	145.951
175	8.443	626	7.817	964.636,58	138.134,03	138.134
176	8.443	593	7.850	972.486,71	130.283,89	130.284
177	8.443	559	7.884	980.370,54	122.400,06	122.400
178	8.443	525	7.918	988.288,21	114.482,40	114.482
179	8.443	491	7.952	996.239,85	106.530,76	106.531
180	8.443	457	7.986	1.004.225,62	98.544,99	98.545
181	8.443	423	8.020	1.012.246	90.524,95	90.525
182	8.443	389	8.054	1.020.300	82.470,49	82.470
183	8.443	354	8.089	1.028.389	74.381,46	74.381
184	8.443	319	8.124	1.036.513	66.257,71	66.258
185	8.443	284	8.159	1.044.671	58.099,11	58.099
186	8.443	249	8.194	1.052.865	49.905,48	49.905
187	8.443	214	8.229	1.061.094	41.676,70	41.677
188	8.443	179	8.264	1.069.358	33.412,60	33.413
189	8.443	143	8.300	1.077.658	25.113,03	25.113
190	8.443	108	8.335	1.085.993	16.777,84	16.778
191	8.443	72	8.371	1.094.364	8.406,88	8.407
192	8.443	36	8.407	1.102.771	-	-

9- VALOR ACTUAL NETO DE INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, RIESGO OPERACIONAL, Y TASA DE DESCUENTO.

9.1- CONSIDERACIONES PREVIAS

El objeto de este Estudio de Viabilidad ha sido definido en el apartado segundo del presente estudio siendo el análisis de todas las variables que determinen la viabilidad del contrato, de forma que éste resulte factible desde un punto de vista económico-financiero de acuerdo con una serie de condiciones y criterios marcados, llevándose a cabo sobre unas bases de información tanto técnicas, como económicas y financieras.

A continuación, se establecen las variables económicas utilizadas y un análisis de sensibilidad del programa económico realizado, procediéndose a desarrollar la memoria explicativa del plan económico – financiero realizado para analizar la viabilidad del contrato, desglosando cada uno de los aspectos que se han determinado para obtener la rentabilidad anteriormente mencionada; de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Para llevar a cabo este análisis se ha partido de un escenario base (que establece el punto muerto del proyecto) considerado como escenario más probable en su acaecimiento y posteriormente se ha realizado un análisis de sensibilidad analizando varios escenarios alternativos.

El escenario base del presente proyecto, que establece su punto muerto, se sitúa en un plazo de 16 años, siendo este horizonte temporal empleado para el análisis de la viabilidad económica-financiera del proyecto.

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA	45 / 69
Estudio de viabilidad	14942278		
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS		FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025



En el estudio realizado en el escenario base del proyecto se ha establecido la siguiente previsión de incrementos (ram-up) a lo largo de los años de la concesión:

ESCENARIO BASE																	
AÑO	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	17º
% INCREMENTO DE INGRESOS		5,00%	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% GASTOS PERSONAL		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% RESTO PARTIDAS GASTO		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

En resto de partidas de gasto se incluyen:

- Compras y aprovisionamientos
- Servicios exteriores (excepto: renting maquinaria fitness y canon variable sobre ingresos de explotación)
- Sueldos y salarios.

Para analizar la viabilidad económica-financiera del contrato se han calculado los siguientes indicadores:

- **TIR**, Tasa Interna de Retorno de la inversión, aquella necesaria para que lograr VAN = 0 en el período de vida del proyecto.
- **VAN**, Valor Actualizado Neto del flujo de caja, aplicando la correspondiente tasa de descuento.
- **PRC (PAY-BACK)**, Período de Recuperación del Capital, equivalente al tiempo transcurrido para lograr un flujo acumulado de caja positivo.
- **TASA DE DESCUENTO**: en aplicación del artículo 10 de la Ley de desindexación se establece la tasa de descuento correspondiente al rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses, incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. En aplicación a lo dispuesto, se utiliza la media de los rendimientos medios de los últimos meses, publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

En el presente apartado se analizarán por orden:

- 9.2- Estimaciones de ingresos y sistema de retribución al contratista.
- 9.3- Estimaciones de inversiones y costes operativos
- 9.4-Análisis del balance de negocio (EBITDA, BAI, BAI, BN)
- 9.5-Análisis de viabilidad del contrato mediante indicadores económico-financieros (TIR, VAN, PAY-BACK y Tasa de descuento.
- 9.6-Análisis del riesgo operacional a través de escenarios alternativos

9.2- ESTIMACIONES DE INGRESOS Y SISTEMA DE RETRIBUCIÓN AL CONTRATISTA.

9.2.1- CONSIDERACIONES PREVIAS A LAS ESTIMACIONES DE INGRESOS.

El concesionario actual tiene una amplia oferta de servicios deportivos y complementarios (spa, sala fitness, piscina climatizada, solárium, padel, entrenador personal, fisioterapia, sala de actividades, ludoteca, campus...)

Actualmente la concesión presenta los siguientes horarios de apertura, teniendo en cuenta que en la actualidad el mes de agosto permanece cerrado:

Franja	Horario
Lunes a viernes	de 7:00 a 23:00
Sábados	de 8:00 a 20:00



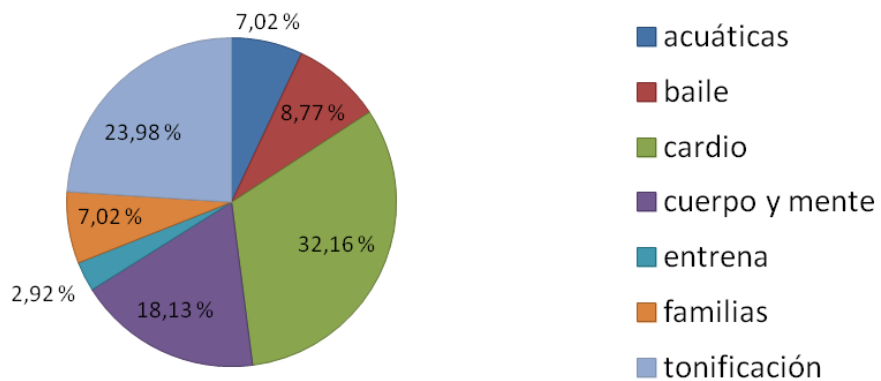
Domingos y festivos

de 8:00 a 14:00

Del análisis de la parrilla de actividades dirigidas (año 2023) de la actual concesión se extraen las siguientes conclusiones:

- 1.- El concesionario ofrece una parrilla de 171 actividades dirigidas a la semana.
- 2.- Esto supone 8145 actividades dirigidas al año (nota: hay que tener en cuenta que el mes de agosto la instalación está cerrada).
- 3.- La actividad dirigida que más se oferta es el ciclismo indoor, con un total de 35 actividades a la semana, seguida del programa body-pump con 14, pilates con 10, body combat y body balance con 9 y aquafitness y zumba con 8.
- 4.- Los programas que menos se ofertan, con una oferta de 1 o 2 actividades a la semana, corresponden a los programas familiares.
- 5.- Las 171 se clasifican con 7 tipos de actividades: Acuáticas (7,02%), Baile (8,77%), Cardio (32,16%), Cuerpo mente (18,13%), Entrena (2,92%), Familias (7,02%) y Tonificación (23,98%)

% Actividades Dirigidas s/Total de 171



En cuanto a las modalidades de acceso actualmente (análisis datos años 2023) el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI cuenta con una amplia oferta de modalidades de abono. Más allá de las típicas modalidades que diferencian por edad (infantil, joven, adulto y mayor jubilado), la propuesta incluye una amplia variedad de abonos familiares (según el número de integrantes del núcleo familiar), por franja horaria (general, mañana y fines de semana) y pagaderos de forma mensual, trimestral, semestral y anual.

Actualmente la concesión tiene activas 36 modalidades de abono de las cuales:

- 4 son abonos especiales bonificados al 100%.
- 13 modalidades individual adulto.
- 3 modalidades individual joven.
- 8 modalidades individual mayor.
- 8 modalidades familiar.

El detalle de modalidades de abono de la concesión actual es el siguiente (datos año 2023):

DOCUMENTO	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	47 / 69
Estudio de viabilidad				
FIRMADO POR 3 FIRMANTES				
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			FECHA FIRMA	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025	



ABONOS 2023 (PROMEDIO)	IMPORTE (BI)	PROMEDIO ABONOS AÑO	% S/ Total Abonos
00. ABONO PROMOCIONAL1 integrante01. INFANTIL (0-15)	- €	0,91	0,06 %
00. ABONO PROMOCIONAL1 integrante02. JÓVEN (16-23)	- €	43,18	2,77 %
00. ABONO PROMOCIONAL1 integrante03. ADULTO (24-64)	- €	64,91	4,16 %
00. ABONO PROMOCIONAL1 integrante04. MAYORES (65-99)	- €	1,82	0,12 %
01. ABONO MENSUAL INDIVIDUAL GENERAL1 integrante02. JÓVEN (16-23)	35,70 €	118,82	7,62 %
01. ABONO MENSUAL INDIVIDUAL GENERAL1 integrante03. ADULTO (24-64)	41,24 €	519,45	33,30 %
01. ABONO MENSUAL INDIVIDUAL GENERAL1 integrante04. MAYORES (65-99)	29,51 €	77,64	4,98 %
02. ABONO MENSUAL MANAÑA1 integrante02. JÓVEN (16-23)	35,70 €	0,73	0,05 %
02. ABONO MENSUAL MANAÑA1 integrante03. ADULTO (24-64)	29,51 €	247,82	15,89 %
02. ABONO MENSUAL MANAÑA1 integrante04. MAYORES (65-99)	26,81 €	98,64	6,32 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR1 integrante05. FAMILIAR	41,24 €	1,18	0,08 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR2 integrantes05. FAMILIAR	62,31 €	135,82	8,71 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR3 integrantes05. FAMILIAR	67,04 €	82,18	5,27 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR4 integrantes05. FAMILIAR	71,78 €	76,45	4,90 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR5 integrantes05. FAMILIAR	76,52 €	13,27	0,85 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR6 integrantes05. FAMILIAR	87,97 €	1,27	0,08 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR7 integrantes05. FAMILIAR	99,42 €	0,09	0,01 %
03. ABONO MENSUAL FAMILIAR8 integrantes05. FAMILIAR	110,88 €	0,09	0,01 %
04. ABONO MENSUAL FAMILIAR MONOPARENTAL2 integrantes05. FAMILIAR	65,04 €	1,09	0,07 %
05. ABONO MENSUAL FIN DE SEMANA1 integrante02. JÓVEN (16-23)	26,93 €	0,73	0,05 %
05. ABONO MENSUAL FIN DE SEMANA1 integrante03. ADULTO (24-64)	30,31 €	7,18	0,46 %
07. ABONO TRIMESTRAL GENERAL1 integrante03. ADULTO (24-64)	126,46 €	3,18	0,20 %
08. ABONO TRIMESTRAL MAÑANA1 integrante03. ADULTO (24-64)	88,52 €	0,55	0,03 %
08. ABONO TRIMESTRAL MAÑANA1 integrante04. MAYORES (65-99)	70,71 €	13,82	0,89 %
09. ABONO TRIMESTRAL FIN DE SEMANA1 integrante03. ADULTO (24-64)	83,83 €	3,18	0,20 %
11. ABONO SEMESTRAL MAÑANA1 integrante03. ADULTO (24-64)	246,75 €	1,00	0,06 %
11. ABONO SEMESTRAL MAÑANA1 integrante04. MAYORES (65-99)	128,59 €	7,82	0,50 %
13. ABONO SEMESTRAL FIN DE SEMANA1 integrante03. ADULTO (24-64)	152,98 €	0,18	0,01 %
15. ABONO ANUAL GENERAL1 integrante03. ADULTO (24-64)	404,47 €	6,27	0,40 %
15. ABONO ANUAL GENERAL1 integrante04. MAYORES (65-99)	304,49 €	3,55	0,23 %
16. ABONO ANUAL MAÑANA1 integrante03. ADULTO (24-64)	324,57 €	3,73	0,24 %
16. ABONO ANUAL MAÑANA1 integrante04. MAYORES (65-99)	223,83 €	20,09	1,29 %
17. ABONO ANUAL FIN DE SEMANA1 integrante03. ADULTO (24-64)	245,33 €	1,00	0,06 %
17. ABONO ANUAL FIN DE SEMANA1 integrante04. MAYORES (65-99)	147,29 €	0,09	0,01 %
18. ABONO ANUAL PISCINA1 integrante03. ADULTO (24-64)	355,39 €	1,00	0,06 %
18. ABONO ANUAL PISCINA1 integrante04. MAYORES (65-99)	243,97 €	1,00	0,06 %
TOTAL		1.560	100,00 %

Del análisis de las modalidades de abono existentes podemos destacar:

- Que el volumen de abonos de la categoría adulto individual es del 33%
- Que el volumen de abonos familiares es está ligeramente por debajo del 20% del total de abonos y que el abono familiar más contratado es el abono familiar de dos integrantes, con algo más del 8,5% de los abonos activos

PESO DEL ABONO FAMILIAR RESPECTO DEL RESTO (POR NÚMERO ABONOS)	% S/ Total Abonos
ABONOS FAMILIARES	19,97 %
ABONOS INDIVIDUALES	80,03 %
TOTAL	100,00 %

- Que 9 de las 36 modalidades de abono activas, tienen más del 90% de los abonos o, lo que es lo mismo, que 27 de las 36 categorías de abono, contienen únicamente el menos del 8,85% de los abonos activos.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	48 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



	ABONOS 2023 (PROMEDIO) ORDENADOS POR PESO	% S/ Total Abonos
1	01. ABONO MENSUAL INDIVIDUAL GENERAL1 integrante03. ADULTO (24-64)	33,30 %
2	02. ABONO MENSUAL MANAÑA1 integrante03. ADULTO (24-64)	15,89 %
3	OTROS ABONOS (27 tipologías de abono restantes hasta los 36 existentes)	8,85 %
4	03. ABONO MENSUAL FAMILIAR2 integrantes05. FAMILIAR	8,71 %
5	01. ABONO MENSUAL INDIVIDUAL GENERAL1 integrante02. JÓVEN (16-23)	7,62 %
6	02. ABONO MENSUAL MANAÑA1 integrante04. MAYORES (65-99)	6,32 %
7	03. ABONO MENSUAL FAMILIAR3 integrantes05. FAMILIAR	5,27 %
8	01. ABONO MENSUAL INDIVIDUAL GENERAL1 integrante04. MAYORES (65-99)	4,98 %
9	03. ABONO MENSUAL FAMILIAR4 integrantes05. FAMILIAR	4,90 %
10	00. ABONO PROMOCIONAL1 integrante03. ADULTO (24-64)	4,16 %
	TOTAL	100,00 %

Por otra parte desde el punto de vista de la naturaleza de los ingresos podemos destacar el siguiente desglose (datos relativos al año 2019 y 2022. No se han considerado los años 2020 y 2021 por estar fuertemente influenciados por la pandemia):

Cuenta	Descripcion Cuenta	2019 % sobre el total	2022 % sobre el total	Pomedio % años 2019-2020
705000101	SERVICIOS FISIOTERAPIA Y ESTÉTICA	4,05 %	2,90 %	3 %
705000105	ABONOS	93,60 %	91,85 %	93 %
705000106	MATRÍCULA	0,09 %	0,98 %	1 %
705000110	ENTRADAS PUNTUALES Y BONOS DE PISCINA	0,45 %	0,31 %	0 %
705000112	LUDOTECA (Campus)	0,23 %	0,06 %	0 %
705000114	CURSOS DE NATACIÓN FORUS	0,27 %	0,00 %	0 %
705000115	CURSOS DE INSCRIPCIÓN CERRADA	0,29 %	0,29 %	0 %
705000116	CURSOS DE RAQUETA 705000116	0,31 %	0,88 %	1 %
705000118	ALQUILERES DE RAQUETA 705000118	0,31 %	1,18 %	1 %
705000122	OTROS INGRESOS (actividades, eventos)	0,35 %	0,33 %	0 %
705000127	OTROS INGRESOS 2 (actividades, eventos)	0,05 %	0,00 %	0 %
705000150	ARRENDAMIENTOS Y MARKETING	0,00 %	0,00 %	0 %
705000132	ENTRENAMIENTOS PERSONALES	0,00 %	1,18 %	1 %
740000001	SUBVENCIONES OFICIALES INAEM	0,00 %	0,00 %	0 %
759000000	INGRESOS POR SERVICIOS DIVERSOS	0,00 %	0,00 %	0 %
778000000	INGRESOS POR SERVICIOS DIVERSOS	0,00 %	0,05 %	0 %
	TOTAL	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Del análisis de los datos anteriores extraemos que el actual concesionario cuenta con 16 cuentas contables de ingreso por naturaleza, pero solo una de ellas (los abonos) representa el 93% de los ingresos mientras que el resto de cuentas contables (15 en total) solo suponen el 7% de los ingresos.

Esta diferenciación entre dos tipologías de ingreso por naturaleza (ingresos por abonos y otros ingresos) será empleada en las previsiones de ingresos calculados en el presente estudio aplicando los porcentajes siguientes:

- Ingresos por abonos: 93%
- Otros ingresos: 7%

9.2.2- ESTIMACION DE INGRESOS PRIMER AÑO DE EXPLOTACIÓN (ESCENARIO BASE).

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	49 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



Para la estimación de los ingresos del primer año de explotación en el escenario base partiremos del promedio de abonados previstos para el primer año de la explotación, calculado en el punto quinto apartado cuarto del presente estudio, alcanzando el siguiente resultado:

PROMEDIO ABONADOS PREVISTOS PARA 1º AÑO EXPLOTACION	2.090
--	--------------

Una vez determinado el promedio de abonados previstos para el primer año de la explotación, para el cálculo de las estimaciones de ingresos del primer año de explotación se aplicará al promedio de abonados la cuota media por abonado a aplicar al primer año de explotación.

De esta manera para estimar la cuota media por abonado sin IVA a aplicar al primer año de explotación se han tenido en cuenta los ingresos del año 2022 en adelante del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI (los datos relativos a los años 2020 y 2021 están fuertemente influenciados por la pandemia y no son representativos de la situación actual) que son los siguientes:

INGRESOS AREA FITNESS Y SALUD CDM SIGLO XXI						
	2022	2023	2024	%Var 23s/22	%Var 24s/23	Promedio Var
ENERO	45.456,01 €	62.028,01 €	63.186,59 €	36%	2%	19%
FEBRERO	49.411,38 €	53.851,45 €	64.120,47 €	9%	19%	14%
MARZO	57.222,08 €	66.798,61 €	66.318,86 €	17%	-1%	8%
ABRIL	58.899,54 €	63.669,28 €	71.140,45 €	8%	12%	10%
MAYO	54.026,86 €	60.826,62 €	65.542,12 €	13%	8%	10%
JUNIO	46.679,74 €	55.288,31 €	58.747,04 €	18%	6%	12%
JULIO	35.100,74 €	42.932,49 €	45.346,32 €	22%	6%	14%
AGOSTO			318,44 €			
SEPTIEMBRE	53.478,79 €	58.608,30 €	62.001,33 €	10%	6%	8%
OCTUBRE	47.775,53 €	57.364,90 €	62.406,11 €	20%	9%	14%
NOVIEMBRE	56.539,67 €	63.818,63 €	66.495,03 €	13%	4%	9%
DICIEMBRE	51.226,65 €	58.799,62 €	63.512,17 €	15%	8%	11%
TOTAL AÑO SIN AGOSTO	555.817	643.986	688.816	16%	7%	11%
PROMEDIO AÑO SIN AGOSTO	50.529	58.544	62.620	15,9%	7,0%	11,4%

NOTA: Para el promedio de datos no se tiene en cuenta el mes de agosto ya que actualmente dicho mes el Area Fitness cierra al uso público.

Confrontando los datos de abonados (se contienen en punto quinto apartado cuarto del presente estudio) con los ingresos se obtiene la cuota media por abonado sin IVA para cada uno de los periodos analizados.



INGRESOS / ABONADOS AREA FITNESS Y SALUD CDM SIGLO XXI						
	2022	2023	2024	%Var 23s/22	%Var 24s/23	Promedio Var
ENERO	22,65 €	26,58 €	28,40 €	17%	7%	12%
FEBRERO	23,80 €	23,43 €	28,88 €	-2%	23%	11%
MARZO	26,75 €	30,90 €	30,17 €	15%	-2%	7%
ABRIL	27,02 €	30,22 €	33,38 €	12%	10%	11%
MAYO	28,44 €	30,80 €	32,85 €	8%	7%	7%
JUNIO	32,60 €	36,16 €	36,97 €	11%	2%	7%
JULIO	27,51 €	30,30 €	39,50 €	10%	30%	20%
AGOSTO	0,00 €	0,00 €	0,19 €			
SEPTIEMBRE	27,20 €	28,19 €	29,05 €	4%	3%	3%
OCTUBRE	23,52 €	26,91 €	28,93 €	14%	8%	11%
NOVIEMBRE	27,38 €	29,84 €	30,94 €	9%	4%	6%
DICIEMBRE	25,63 €	27,97 €	29,87 €	9%	7%	8%
INGRESOS / ABONADOS PROMEDIO AÑO SIN AGOSTO	26,59 €	29,21 €	31,72 €	9,84%	8,61%	9,23%

NOTA: Para el promedio de datos no se tiene en cuenta el mes de agosto ya que actualmente dicho mes el Area Fitness cierra al uso público.

Para obtener la cuota media por abonado a aplicar en el primer año de explotación partimos de la cuota media por abonado del último año que asciende a 31,72 € y se incrementa por el promedio de variación de la cuota media por abonado de los años 2022 a 2024 que se sitúa en el 9,23% (dato extraído del cuadro anterior), ascendiendo la cuota media por abonado a aplicar el primer año de explotación a 34,65 €.

PROMEDIO CUOTA MEDIA POR ABONADO AÑO 2024 (SIN CONTAR AGOSTO)	31,72 €
INCREMENTO APLICABLE	9,23%
PROMEDIO CUOTA MEDIA PARA 1º AÑO EXPLOTACION	34,65 €

Por último para obtener los ingresos estimados correspondientes al primer año de explotación se parte de la estimación del número promedio de abonados del primer año de explotación que asciende a 2.090 abonados, se multiplica por el promedio de cuota media por abonado estimada para el primer año de explotación que se sitúa en 34,65 € y se multiplica por 11 meses que son los que actualmente está abierto al público el del Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI (escenario base del presente estudio)

PROMEDIO ABONADOS PREVISTOS PARA 1º AÑO EXPLOTACION	2.090
PROMEDIO CUOTA MEDIA PARA 1º AÑO EXPLOTACION	34,65 €
INGRESOS PREVISTOS 1º AÑO DE EXPLOTACIÓN	796.589,51

NOTA: Para la estimación de los ingresos del primer año de explotación solo se cotemplan 11 meses.



9.2.3- PROYECCIÓN DE INGRESOS DURANTE PLAZO DEL PROYECTO (ESCENARIO BASE)

Para llevar a cabo este análisis se ha partido de un escenario base (que establece el punto muerto del proyecto) considerado como escenario más probable en su acaecimiento y posteriormente se ha realizado un análisis de sensibilidad analizando varias escenarios alternativos.

El escenario base del presente proyecto, que establece su punto muerto, se sitúa en un plazo de 16 años, siendo este horizonte temporal empleado para el análisis de la viabilidad económica-financiera del proyecto.

En el escenario base del presente proyecto se ha considerado en materia de ingresos un periodo inicial de ramp-up con diversos incrementos anuales y un posterior incremento anual del 2% hasta el final de la concesión. Dicho incremento podrá provenir bien del incremento del precio de los productos o servicios o bien del aumento de abonados.

ESCENARIO BASE																	
AÑO	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	17º
% INCREMENTO DE INGRESOS	5,00%	4,00%	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% RESTO PARTIDAS GASTO	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Proyección de los ingresos de la concesión en los 16 años de explotación en el escenario base del proyecto:

	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º
INGRESOS TOTALES	796.589,51	836.418,99 €	869.875,74 €	895.972,02 €	922.851,18 €	941.308,20 €	960.134,37 €	979.337,05 €	998.923,79 €
Ingresos por abonos	740.828,24 €	777.869,66 €	808.984,44 €	833.253,98 €	858.251,60 €	875.416,63 €	892.924,96 €	910.783,46 €	928.999,13 €
Otros ingresos	55.761,27 €	58.549,33 €	60.891,30 €	62.718,04 €	64.599,58 €	65.891,57 €	67.209,41 €	68.553,59 €	69.924,67 €

	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	TOTALES
INGRESOS TOTALES	1.018.902,27 €	1.039.280,31 €	1.060.065,92 €	1.081.267,24 €	1.102.892,58 €	1.124.950,44 €	1.147.449,44 €	15.776.219,06 €
Ingresos por abonos	947.579,11 €	966.530,69 €	985.861,31 €	1.005.578,53 €	1.025.690,10 €	1.046.203,91 €	1.067.127,98 €	14.671.883,73 €
Otros ingresos	71.323,16 €	72.749,62 €	74.204,61 €	75.688,71 €	77.202,48 €	78.746,53 €	80.321,46 €	1.104.335,33 €

9.2.4- SISTEMA DE RETRIBUCIÓN AL CONTRATISTA.

La entidad concesionaria recuperará la inversión a realizar para la realización de las obras y los gastos derivados de la explotación, a través de los ingresos que perciba del cobro de las tarifas a los propios usuarios, optándose por un mecanismo de retribución de la entidad concesionaria mediante un sistema de pago por demanda, en aras de posibilitar una transferencia mayoritaria, además del riesgo de construcción, del riesgo de disponibilidad de la obra pública, así como garantizar la eficiencia económica y presupuestaria.

Asimismo, el sistema retributivo considerado no incorpora, en ningún caso, mecanismos que garanticen unos ingresos mínimos al concesionario, en la medida que el modelo de gestión – financiación se ha estructurado a riesgo y ventura del mismo. En este sentido, el inicio del devengo de la retribución del concesionario únicamente se producirá conforme se vayan adquiriendo usuarios/as al centro.

9.3- ESTIMACIONES DE INVERSIONES Y COSTES OPERATIVOS

9.3.1- ESTIMACIONES DE INVERSIONES

En este punto nos remitimos al análisis efectuado en el punto octavo del presente informe.

El cuadro resumen de inversiones es el siguiente:

TIPO DE INVERSIÓN		IMPORTE
A.1)	OBRAS DE ADECUACIÓN, REFORMA Y MODERNIZACIÓN (OBLIGATORIAS)	
1	Reforma mostrador de recepción	33.413,84 €
2	Acceso directo a piscina	37.822,89 €
3	Ampliación sala fitness	382.831,03 €
4	Nuevo almacén	103.157,63 €
5	Nueva ludoteca	46.822,84 €
6	Refrigeración vestuario fitness	30.306,06 €
TOTAL PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		634.354,29 €
	Gastos indirectos	82.466,06 €
	Beneficio industrial	38.061,26 €
	Gastos por honorarios técnicos, licencias e impuestos (10% s/PEM)	63.435,43 €
TOTAL PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)		818.317,03 €
A.2)	ACTUACIONES TÉCNICAS (OBLIGATORIAS)	538.677,26 €
1	Proyecto de actuación de eficiencia energética en el sistema geotérmico de climatización del CDM Siglo XXI	157.429,75
2	Proyecto de sustitución de caldera doble de gas atmosférica por bomba de calor de alta temperatura en CDM Siglo XXI	156.579,17
3	Proyecto de sustitución de climatizador de piscina para mejorar la eficiencia energética y la calidad de aire interior en el CDM Siglo XXI	224.668,34
B)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS INTERIORES AREA FITNESS	
B.1)	ACTUACIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS	
1	ADECUACION SALAS FITNESS	
2	TAQUILLAS VESTUARIOS	
B.2)	ACTUACIONES OPTATIVAS (NO OBLIGATORIAS)	
3	MEDIDAS DE CONTROL Y REGULACION DE EQUIPOS	
TOTAL		50.319,49 €
C)	ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS (NO OBLIGATORIAS)	
1	ZONA OUTDOOR	
TOTAL		168.072,80 €
<i>NOTA: La zona outdoor contempla tambien el equipamiento y maquinaria deportiva</i>		
TOTAL ACTUACIONES DE INVERSIÓN		1.575.386,58 €

El cuadro resumen del importe de amortización total anual en función de los años de amortización de las inversiones:



CUADRO RESUMEN IMPORTE ANUAL DE AMORTIZACION	IMPORTE
AMORTIZACIÓN PREVISTA AÑOS 1 A 10	107.196,80 €
AMORTIZACIÓN PREVISTA AÑOS 11 A 14	87.904,83 €
AMORTIZACIÓN PREVISTA AÑO 16	75.899,63 €

CUADRO DE AMORTIZACIÓN INVERSIONES		IMPORTE BASE AMORTIZABLE	Nº AÑOS AMORTIZAR	AMMORT. ANUAL	AMORT ACUMULADA 16 AÑOS	VALOR RESIDUAL A LOS 16 AÑOS
A.1)	ANTEPROYECTO DE OBRAS DE ADECUACIÓN, REFORMA Y MODERNIZACIÓN (OBLIGATORIAS)					
1	Reforma mostrador de recepción	43.103,85 €	10	4.310,39	43.103,85	0,00
2	Acceso directo a piscina	48.791,53 €	16	3.049,47	48.791,53	0,00
3	Ampliación sala fitness	493.852,03 €	16	30.865,75	493.852,03	0,00
4	Nuevo almacén	133.073,34 €	16	8.317,08	133.073,34	0,00
5	Nueva ludoteca	60.401,46 €	10	6.040,15	60.401,46	0,00
6	Refrigeración vestuario fitness	39.094,82 €	10	3.909,48	39.094,82	0,00
A.2)	ACTUACIONES TECNICAS (OBLIGATORIAS)					
1	Suministro de 3 intercambiadores de placas en el sistema de producción centralizado de calor y frío.	157.429,75	16	9.839,36	157.429,75	0,00
2	Suministro e instalación de bomba de calor agua/agua para producción centralizada de ACS	156.579,17	16	9.786,20	156.579,17	0,00
3	Sustitución climatizador para piscina para mejorar eficiencia y calidad del aire	224.668,34	16	14.041,77	224.668,34	0,00
B)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS INTERIORES AREA FITNES	50.319,49 €	10	5.031,95	50.319,49	0,00
1	Adecuación salas fitness (obligatoria)					
2	Taquillas vestuarios (obligatoria)					
3	Medidas de control y regulación de equipos (optativa)					
C)	ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ESPACIOS EXTERIORES AREA FITNESS (NO OBLIGATORIAS)	168.072,80 €	14	12.005,20	168.072,80	0,00
1	Zona Outdoor					
TOTALES		1.575.386,58 €		107.196,80 €	1.575.386,58 €	- €

Los gastos financieros que afectan a las inversiones a efectuar se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

Capital inicial:	1.102.771
Tipo de interés nominal:	5,150%
Plazo:	16,00
Periodicidad:	12
Comisión de apertura:	0,00 %
Comisión de gestión:	0,00 %
Gastos fijos bancarios:	- €
Gastos adicionales:	0
Comisión de cancelación anticipada	0 %
Prepagable (1) o pospagable (0)	0
Sistema de pago	Frances

Para determinar el importe a financiar se ha partido que del importe de 1.575.386,58 € al que asciende la inversión, asumiendo que el concesionario financiará con fondos propios el 30% de este importe y el 70% lo asumirá con financiación externa (préstamo francés).

El plazo para la devolución de la aportación de la financiación externa será de 16 años, con un interés del 5,150% anual, siendo el importe a devolver en concepto de intereses de 518.278,42 € y el importe de las cuotas de amortización ascenderá a 1.102.770,61 €. Lo que supondrá un desembolso total de 1.621.049,03 €.





9.3.2- ESTIMACIONES COSTES OPERATIVOS (GASTOS DE EXPLOTACIÓN)

Procederemos en este apartado a analizar las estimaciones efectuadas para el escenario base de los distintos componentes de los costes operativos durante los 16 años de duración del contrato.

Los costes operativos o gastos de explotación comprenden los gastos directos necesarios para realizar las prestaciones objeto del contrato.

Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere al apartado de costes de personal, así como de precios de mercado y experiencia conocedora de gastos de otro tipo de instalaciones de características similares.

Debiendo tener en cuenta que el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI forma parte de un equipamiento deportivo, de servicios a la ciudadanía y de gestión mucho más amplio denominado Centro Deportivo Municipal Siglo XXI con una superficie total de 45.431,50 m2 gestionado directamente por el Ayuntamiento. Además del centro fitness, la instalación deportiva cuenta con dos pabellones, una piscina cubierta, un balneario y zona wellness, 2 salas de actividades, una ludoteca, un aula de formación, una cafetería, las dependencias administrativas del Servicio de Instalaciones Deportivas del Ayuntamiento de Zaragoza, así como los espacios complementarios y de soporte a estos espacios y servicios.

Teniendo en cuenta que el Centro Deportivo Municipal Siglo XXI cuenta con equipos técnicos centralizados (instalación de climatización, instalación/red de agua sanitaria, electricidad, megafonía y TV, Voz y datos; equipos y aplicación de gestión de datos) que dan servicio a todos los espacios deportivos de la instalación, incluida el Área de Fitness y Salud, y cuyo mantenimiento preventivo y correctivo y suministro corren a cuenta del Ayuntamiento al no ser independizables.

A) Gastos en Compras y Aprovisionamientos

Comprenden todas aquellas compras generales para una correcta gestión de las actividades deportivas y de las instalaciones, derivados de la actividad ordinaria del Área Fitness, y los gastos relacionados con el mantenimiento y conservación de las instalaciones en buen estado de uso y limpieza.

En el presente contrato estos gastos están relacionados fundamentalmente con gastos de material deportivo y sanitario, productos de limpieza, vestimenta y uniformes, entre otros.

La proyección de los gastos en compras y aprovisionamientos de la concesión en los 16 años de explotación en el escenario base del proyecto:

VARIACION GASTOS PERSONAL		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
VARIACION RESTO GASTOS		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	6.800,00 €	7.089,00 €	7.230,78 €	7.375,40 €	7.522,90 €	7.673,36 €	7.826,83 €	7.983,37 €	8.143,03 €
VARIACION GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
VARIACION RESTO GASTOS	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	TOTALES	
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	8.305,89 €	8.472,01 €	8.641,45 €	8.814,28 €	8.990,57 €	9.170,38 €	9.353,78 €	129.393,03 €	

B) Gastos en Servicios Exteriores



Incluye todos los gastos necesarios para la óptima prestación de los servicios principales, cuyos servicios son realizados por personal externo y ajeno a la adjudicataria, como son gastos por reparaciones y conservación específicas de las instalaciones, mantenimientos específicos, técnicos-legales de las mismas, tratamientos y controles, etc., así como los gastos identificados con la energía eléctrica, combustibles, agua potable, telefonía, etc.

No obstante se ha de tener en cuenta que el Área de Fitness y Salud del Centro Deportivo Municipal Siglo XXI forma parte de un ámbito deportivo, de servicios a la ciudadanía y de gestión mucho más amplio denominado Centro Deportivo Municipal Siglo XXI con una superficie total de 45.431,50 m2 gestionado directamente por el Ayuntamiento. Además del centro fitness, la instalación deportiva cuenta con dos pabellones, una piscina cubierta, un balneario y zona wellness, 2 salas de actividades, una ludoteca, un aula de formación, una cafetería, las dependencias administrativas del Servicio de Instalaciones Deportivas del Ayuntamiento de Zaragoza, así como los espacios complementarios y de soporte a estos espacios y servicios.

Siendo los suministros del edificio únicos para todos los espacios, motivo por el cual es el Ayuntamiento quien asume el gasto por suministro de energía eléctrica, agua y fluidos térmicos así como los mantenimientos preventivos y correctivos de las instalaciones y equipos generales o centralizados del Centro Deportivo.

La proyección en gastos en servicios exteriores de la concesión en los 16 años de explotación en el escenario base del proyecto:

VARIACION GASTOS PERSONAL		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
VARIACION RESTO GASTOS		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º
SERVICIOS EXTERIORES	135.250,97 €	139.222,51 €	142.190,75 €	143.991,33 €	146.986,70 €	148.709,22 €	151.666,36 €	153.482,47 €	155.334,91 €
Arrendamientos y cánones	79.835,08 €	81.949,32 €	83.604,81 €	84.146,68 €	85.855,57 €	86.355,46 €	88.065,53 €	88.609,63 €	89.164,61 €
renting maquinaria de fitness y otros	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €
cánon sgae y otros	3.000,00 €	3.570,00 €	3.641,40 €	3.714,23 €	3.788,51 €	3.864,28 €	3.941,57 €	4.020,40 €	4.100,81 €
cánon fijo	10.000,00 €	10.200,00 €	10.404,00 €	10.612,08 €	10.824,32 €	11.040,81 €	11.261,62 €	11.486,86 €	11.716,59 €
cánon variable S/ INGRESOS	5.974,42 €	7.318,67 €	8.698,76 €	8.959,72 €	10.382,08 €	10.589,72 €	12.001,68 €	12.241,71 €	12.486,55 €
Reparaciones y conservación	14.600,00 €	14.892,00 €	15.189,84 €	15.493,64 €	15.803,51 €	16.119,58 €	16.441,97 €	16.770,81 €	17.106,23 €
Servicios de profesionales independientes	13.500,00 €	13.770,00 €	14.045,40 €	14.326,31 €	14.612,83 €	14.905,09 €	15.203,19 €	15.507,26 €	15.817,40 €
gestoria	9.000,00 €	9.180,00 €	9.363,60 €	9.550,87 €	9.741,89 €	9.936,73 €	10.135,46 €	10.338,17 €	10.544,93 €
fisioterapia y servicios médicos	2.000,00 €	2.040,00 €	2.080,80 €	2.122,42 €	2.164,86 €	2.208,16 €	2.252,32 €	2.297,37 €	2.343,32 €
auditoria	2.500,00 €	2.550,00 €	2.601,00 €	2.653,02 €	2.706,08 €	2.760,20 €	2.815,41 €	2.871,71 €	2.929,15 €
Primas de Seguros	3.500,00 €	4.080,00 €	4.161,60 €	4.244,83 €	4.329,73 €	4.416,32 €	4.504,65 €	4.594,74 €	4.686,64 €
Servicios bancarios	2.800,00 €	2.856,00 €	2.913,12 €	2.971,38 €	3.030,81 €	3.091,43 €	3.153,25 €	3.216,32 €	3.280,65 €
Publicidad y propaganda	4.300,00 €	4.386,00 €	4.473,72 €	4.563,19 €	4.654,46 €	4.747,55 €	4.842,50 €	4.939,35 €	5.038,14 €
Suministros	1.200,00 €	1.224,00 €	1.248,48 €	1.273,45 €	1.298,92 €	1.324,90 €	1.351,39 €	1.378,42 €	1.405,99 €
teléfono	1.200,00 €	1.224,00 €	1.248,48 €	1.273,45 €	1.298,92 €	1.324,90 €	1.351,39 €	1.378,42 €	1.405,99 €
otros suministros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Otros servicios	15.515,90 €	16.065,19 €	16.553,78 €	16.971,84 €	17.400,87 €	17.748,89 €	18.103,87 €	18.465,95 €	18.835,27 €
PPRLL	1.750,00 €	1.785,00 €	1.820,70 €	1.857,11 €	1.894,26 €	1.932,14 €	1.970,78 €	2.010,20 €	2.050,40 €
dietas y desplazamientos	2.800,00 €	2.856,00 €	2.913,12 €	2.971,38 €	3.030,81 €	3.091,43 €	3.153,25 €	3.216,32 €	3.280,65 €
material oficina	1.800,00 €	1.836,00 €	1.872,72 €	1.910,17 €	1.948,38 €	1.987,35 €	2.027,09 €	2.067,63 €	2.108,99 €
control accesos	1.200,00 €	1.224,00 €	1.248,48 €	1.273,45 €	1.298,92 €	1.324,90 €	1.351,39 €	1.378,42 €	1.405,99 €
Otros servicios y contingencias	7.965,90 €	8.364,19 €	8.698,76 €	8.959,72 €	9.228,51 €	9.413,08 €	9.601,34 €	9.793,37 €	9.989,24 €

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	56 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



VARIACION GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
VARIACION RESTO GASTOS	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	TOTALES
SERVICIOS EXTERIORES	158.498,02 €	160.450,77 €	163.767,66 €	165.825,80 €	170.682,33 €	172.878,76 €	155.038,76 €	2.463.977,33 €
Arrendamientos y cánones	91.004,31 €	91.607,19 €	93.547,20 €	94.200,93 €	97.624,97 €	98.360,25 €	79.029,88 €	1.412.961,41 €
rénting maquinaria de fitness y otros	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	60.860,66 €	973.770,50 €
cánon sgae y otros	4.182,82 €	4.266,48 €	4.351,81 €	4.438,85 €	4.527,62 €	4.618,18 €	4.710,54 €	64.737,50 €
cánon fijo	11.950,93 €	12.189,94 €	12.433,74 €	12.682,42 €	12.936,07 €	13.194,79 €	13.458,68 €	186.392,85 €
cánon variable S/ INGRESOS	14.009,91 €	14.290,10 €	15.900,99 €	16.219,01 €	19.300,62 €	19.686,63 €	- €	188.060,56 €
Reparaciones y conservación	17.448,35 €	17.797,32 €	18.153,26 €	18.516,33 €	18.886,66 €	19.264,39 €	19.649,68 €	272.133,56 €
Servicios de profesionales independientes	16.133,75 €	16.456,42 €	16.785,55 €	17.121,26 €	17.463,69 €	17.812,96 €	18.169,22 €	251.630,35 €
gestoria	10.755,83 €	10.970,95 €	11.190,37 €	11.414,18 €	11.642,46 €	11.875,31 €	12.112,82 €	167.753,57 €
fisioterapia y servicios médicos	2.390,19 €	2.437,99 €	2.486,75 €	2.536,48 €	2.587,21 €	2.638,96 €	2.691,74 €	37.278,57 €
auditoria	2.987,73 €	3.047,49 €	3.108,44 €	3.170,60 €	3.234,02 €	3.298,70 €	3.364,67 €	46.598,21 €
Primas de Seguros	4.780,37 €	4.875,98 €	4.973,50 €	5.072,97 €	5.174,43 €	5.277,92 €	5.383,47 €	74.057,14 €
Servicios bancarios	3.346,26 €	3.413,18 €	3.481,45 €	3.551,08 €	3.622,10 €	3.694,54 €	3.768,43 €	52.190,00 €
Publicidad y propaganda	5.138,90 €	5.241,68 €	5.346,51 €	5.453,44 €	5.562,51 €	5.673,76 €	5.787,23 €	80.148,93 €
Suministros	1.434,11 €	1.462,79 €	1.492,05 €	1.521,89 €	1.552,33 €	1.583,37 €	1.615,04 €	22.367,14 €
teléfono	1.434,11 €	1.462,79 €	1.492,05 €	1.521,89 €	1.552,33 €	1.583,37 €	1.615,04 €	22.367,14 €
otros suministros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Otros servicios	19.211,97 €	19.596,21 €	19.988,14 €	20.387,90 €	20.795,66 €	21.211,57 €	21.635,80 €	298.488,79 €
PPRRLL	2.091,41 €	2.133,24 €	2.175,91 €	2.219,42 €	2.263,81 €	2.309,09 €	2.355,27 €	32.618,75 €
dietas y desplazamientos	3.346,26 €	3.413,18 €	3.481,45 €	3.551,08 €	3.622,10 €	3.694,54 €	3.768,43 €	52.190,00 €
material oficina	2.151,17 €	2.194,19 €	2.238,07 €	2.282,84 €	2.328,49 €	2.375,06 €	2.422,56 €	33.550,71 €
control accesos	1.434,11 €	1.462,79 €	1.492,05 €	1.521,89 €	1.552,33 €	1.583,37 €	1.615,04 €	22.367,14 €
Otros servicios y contingencias	10.189,02 €	10.392,80 €	10.600,66 €	10.812,67 €	11.028,93 €	11.249,50 €	11.474,49 €	157.762,19 €

Gastos renting maquinaria de fitness.

La estimación de gastos por este concepto deriva de los siguientes datos:

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO SALAS INTERIORES	
EQUIPAMIENTO	333.907,47 €
cardiovascular	99.260,82 €
fuerza	185.366,65 €
spinning	49.280,00 €
TRANSPORTE	10.157,55 €
MONTAJE	10.157,55 €
OTROS CONCEPTOS	17.775,87 €
BASE IMPONIBLE	371.998,43 €
IVA	78.119,67 €
TOTAL IVA INCLUIDO	450.118,10 €
QUOTA RENTING MENSUAL (8 AÑOS)	5.071,72 €
IVA	
TOTAL IVA INCLUIDO	
	x 12 meses
CUOTA RENTING ANUAL	60.860,66 €

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	57 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



La cuota mensual del renting se determina planteando la financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

Capital inicial:	371.998
Tipo de interés nominal:	7,000%
Plazo:	8,00
Periodicidad:	12
Comisión de apertura:	0,00 %
Comisión de gestión:	0,00 %
Gastos fijos bancarios:	- €
Gastos adicionales:	0
Comisión de cancelación anticipada	0 %
Prepagable (1) o pospagable (0)	0
Sistema de pago	Frances

El cuadro de amortización del préstamo anterior es el siguiente:

Periodos de pago	Cuota	Pago de intereses (i)	Amortización del principal	Amortización acumulada del principal	Capital pendiente	Coste de cancelación
0					371.998,43	
1	5.071,72	2.169,99	2.901,73	2.901,73	369.096,70	369.096,70
2	5.071,72	2.153,06	2.918,66	5.820,39	366.178,04	366.178,04
3	5.071,72	2.136,04	2.935,68	8.756,07	363.242,36	363.242,36
4	5.071,72	2.118,91	2.952,81	11.708,88	360.289,55	360.289,55
5	5.071,72	2.101,69	2.970,03	14.678,91	357.319,52	357.319,52
6	5.071,72	2.084,36	2.987,36	17.666,27	354.332,16	354.332,16
7	5.071,72	2.066,94	3.004,78	20.671,05	351.327,38	351.327,38
8	5.071,72	2.049,41	3.022,31	23.693,36	348.305,07	348.305,07
9	5.071,72	2.031,78	3.039,94	26.733,31	345.265,12	345.265,12
10	5.071,72	2.014,05	3.057,67	29.790,98	342.207,45	342.207,45
11	5.071,72	1.996,21	3.075,51	32.866,49	339.131,94	339.131,94
12	5.071,72	1.978,27	3.093,45	35.959,94	336.038,49	336.038,49
13	5.071,72	1.960,22	3.111,50	39.071,44	332.926,99	332.926,99
14	5.071,72	1.942,07	3.129,65	42.201,09	329.797,34	329.797,34
15	5.071,72	1.923,82	3.147,90	45.348,99	326.649,44	326.649,44
16	5.071,72	1.905,46	3.166,27	48.515,26	323.483,17	323.483,17
17	5.071,72	1.886,99	3.184,74	51.699,99	320.298,44	320.298,44
18	5.071,72	1.868,41	3.203,31	54.903,31	317.095,12	317.095,12
19	5.071,72	1.849,72	3.222,00	58.125,31	313.873,12	313.873,12
20	5.071,72	1.830,93	3.240,79	61.366,10	310.632,33	310.632,33
21	5.071,72	1.812,02	3.259,70	64.625,80	307.372,63	307.372,63
22	5.071,72	1.793,01	3.278,71	67.904,52	304.093,91	304.093,91
23	5.071,72	1.773,88	3.297,84	71.202,36	300.796,07	300.796,07
24	5.071,72	1.754,64	3.317,08	74.519,43	297.479,00	297.479,00



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTC2NTgwNjA4Njc0ODk1MjExODY1

25	5.071,72	1.735,29	3.336,43	77.855,86	294.142,57	294.142,57
26	5.071,72	1.715,83	3.355,89	81.211,75	290.786,68	290.786,68
27	5.071,72	1.696,26	3.375,47	84.587,22	287.411,21	287.411,21
28	5.071,72	1.676,57	3.395,16	87.982,37	284.016,06	284.016,06
29	5.071,72	1.656,76	3.414,96	91.397,33	280.601,10	280.601,10
30	5.071,72	1.636,84	3.434,88	94.832,21	277.166,22	277.166,22
31	5.071,72	1.616,80	3.454,92	98.287,13	273.711,30	273.711,30
32	5.071,72	1.596,65	3.475,07	101.762,20	270.236,23	270.236,23
33	5.071,72	1.576,38	3.495,34	105.257,55	266.740,88	266.740,88
34	5.071,72	1.555,99	3.515,73	108.773,28	263.225,15	263.225,15
35	5.071,72	1.535,48	3.536,24	112.309,52	259.688,91	259.688,91
36	5.071,72	1.514,85	3.556,87	115.866,39	256.132,04	256.132,04
37	5.071,72	1.494,10	3.577,62	119.444,01	252.554,42	252.554,42
38	5.071,72	1.473,23	3.598,49	123.042,50	248.955,93	248.955,93
39	5.071,72	1.452,24	3.619,48	126.661,97	245.336,46	245.336,46
40	5.071,72	1.431,13	3.640,59	130.302,57	241.695,86	241.695,86
41	5.071,72	1.409,89	3.661,83	133.964,40	238.034,03	238.034,03
42	5.071,72	1.388,53	3.683,19	137.647,59	234.350,84	234.350,84
43	5.071,72	1.367,05	3.704,67	141.352,26	230.646,17	230.646,17
44	5.071,72	1.345,44	3.726,29	145.078,55	226.919,88	226.919,88
45	5.071,72	1.323,70	3.748,02	148.826,57	223.171,86	223.171,86
46	5.071,72	1.301,84	3.769,89	152.596,45	219.401,98	219.401,98
47	5.071,72	1.279,84	3.791,88	156.388,33	215.610,10	215.610,10
48	5.071,72	1.257,73	3.814,00	160.202,32	211.796,11	211.796,11
49	5.071,72	1.235,48	3.836,24	164.038,57	207.959,86	207.959,86
50	5.071,72	1.213,10	3.858,62	167.897,19	204.101,24	204.101,24
51	5.071,72	1.190,59	3.881,13	171.778,32	200.220,11	200.220,11
52	5.071,72	1.167,95	3.903,77	175.682,09	196.316,34	196.316,34
53	5.071,72	1.145,18	3.926,54	179.608,64	192.389,79	192.389,79
54	5.071,72	1.122,27	3.949,45	183.558,08	188.440,35	188.440,35
55	5.071,72	1.099,24	3.972,49	187.530,57	184.467,86	184.467,86
56	5.071,72	1.076,06	3.995,66	191.526,23	180.472,20	180.472,20
57	5.071,72	1.052,75	4.018,97	195.545,19	176.453,24	176.453,24
58	5.071,72	1.029,31	4.042,41	199.587,61	172.410,82	172.410,82
59	5.071,72	1.005,73	4.065,99	203.653,60	168.344,83	168.344,83
60	5.071,72	982,01	4.089,71	207.743,31	164.255,12	164.255,12
61	5.071,72	958,15	4.113,57	211.856,87	160.141,56	160.141,56
62	5.071,72	934,16	4.137,56	215.994,44	156.003,99	156.003,99
63	5.071,72	910,02	4.161,70	220.156,13	151.842,30	151.842,30
64	5.071,72	885,75	4.185,97	224.342,11	147.656,32	147.656,32
65	5.071,72	861,33	4.210,39	228.552,50	143.445,93	143.445,93
66	5.071,72	836,77	4.234,95	232.787,45	139.210,98	139.210,98
67	5.071,72	812,06	4.259,66	237.047,11	134.951,32	134.951,32
68	5.071,72	787,22	4.284,51	241.331,62	130.666,81	130.666,81
69	5.071,72	762,22	4.309,50	245.641,12	126.357,31	126.357,31
70	5.071,72	737,08	4.334,64	249.975,75	122.022,68	122.022,68
71	5.071,72	711,80	4.359,92	254.335,67	117.662,76	117.662,76

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	59 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



72	5.071,72	686,37	4.385,36	258.721,03	113.277,40	113.277,40
73	5.071,72	660,78	4.410,94	263.131,97	108.866,46	108.866,46
74	5.071,72	635,05	4.436,67	267.568,63	104.429,80	104.429,80
75	5.071,72	609,17	4.462,55	272.031,18	99.967,25	99.967,25
76	5.071,72	583,14	4.488,58	276.519,76	95.478,67	95.478,67
77	5.071,72	556,96	4.514,76	281.034,52	90.963,91	90.963,91
78	5.071,72	530,62	4.541,10	285.575,62	86.422,81	86.422,81
79	5.071,72	504,13	4.567,59	290.143,21	81.855,22	81.855,22
80	5.071,72	477,49	4.594,23	294.737,44	77.260,99	77.260,99
81	5.071,72	450,69	4.621,03	299.358,47	72.639,96	72.639,96
82	5.071,72	423,73	4.647,99	304.006,46	67.991,97	67.991,97
83	5.071,72	396,62	4.675,10	308.681,56	63.316,87	63.316,87
84	5.071,72	369,35	4.702,37	313.383,94	58.614,49	58.614,49
85	5.071,72	341,92	4.729,80	318.113,74	53.884,69	53.884,69
86	5.071,72	314,33	4.757,39	322.871,13	49.127,30	49.127,30
87	5.071,72	286,58	4.785,15	327.656,28	44.342,15	44.342,15
88	5.071,72	258,66	4.813,06	332.469,34	39.529,09	39.529,09
89	5.071,72	230,59	4.841,13	337.310,47	34.687,96	34.687,96
90	5.071,72	202,35	4.869,37	342.179,85	29.818,58	29.818,58
91	5.071,72	173,94	4.897,78	347.077,63	24.920,80	24.920,80
92	5.071,72	145,37	4.926,35	352.003,98	19.994,45	19.994,45
93	5.071,72	116,63	4.955,09	356.959,07	15.039,36	15.039,36
94	5.071,72	87,73	4.983,99	361.943,06	10.055,37	10.055,37
95	5.071,72	58,66	5.013,07	366.956,12	5.042,31	5.042,31
96	5.071,72	29,41	5.042,31	371.998,43	-	-

Gastos por canon fijo y variable de la explotación

El pliego de condiciones administrativas particulares establecerá y detallará las condiciones para abonar el canon que será mejorable al alza por los licitadores.

El adjudicatario satisfará un canon anual al Ayuntamiento de Zaragoza, compuesto de una parte fija y otra variable:

- El canon fijo mínimo anual será de 10.000,00 €, que podrá ser mejorado al alza por los licitadores en sus proposiciones.
- El canon variable se calculará sobre los ingresos totales de explotación por año natural, IVA no incluido al que se aplicará como mínimo el porcentaje que le corresponda en la siguiente tabla. El porcentaje de aplicación se incrementará en el porcentaje de incremento ofertado para todos los tramos por el adjudicatario.



INGRESOS TOTALES DE EXPLOTACIÓN		TIPO VARIABLE S/Ingresos Totales Explotación
0,00	800.000,00	0,75 %
800.001,00	850.000,00	0,88%
850.001,00	900.000,00	1,00%
900.001,00	950.000,00	1,13%
950.001,00	1.000.000,00	1,25%
1.000.001,00	1.050.000,00	1,38%
1.050.000,00	1.100.000,00	1,50%
1.100.000,00	1.200.000,00	1,75%
1.200.001,00	1.300.000,00	2,00%
1.300.000,00	1.400.000,00	2,25%
>	1.400.001,00	2,50%

C) Gastos en Personal

Para la estimación de los gastos de personal en el escenario base se ha partido de las siguientes premisas:

1.- Se ha previsto una cuota media de seguridad social a cargo de la empresa del 32,32%.

Para su cálculo se han tenido en cuenta la totalidad de costes salariales en concepto de seguros sociales (Contingencias comunes, AT y EP, Desempleo, FOGASA, Formación Profesional y la cuantía del Mecanismo Equidad Intergeneracional previsto en la D.T cuadragésima tercera del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social para el año 2028 establecida en el 0,92 % a cargo de la empresa) de acuerdo con el siguiente detalle:

	COTIZACIÓN
Contingencias comunes	23,60 %
Cotizaciones por AT y EP	1,50 %
Cotización desempleo	5,50 %
FOGASA	0,20 %
Formación profesional	0,60 %
Mecanismo Equidad Intergeneracional (MEI) 2028	0,92 %
TOTAL COTIZACIÓN S.S.	32,32 %

2.- Se ha partido del volumen de horas que actualmente realiza el personal de la actual concesión, según el siguiente detalle:



Categoría Laboral	Total horas año
MONITOR MULTIDISCIPLINAR (Técnico deportivo nivel III)	18.692
OFICIAL 2ª DE MANTEN. INSTALA.	1.095
PERSONAL DE LIMPIEZA	4.117
RECEPCIONISTA (Auxiliar Administrativo)	6.351
DIRECTOR/A CENTRO (Titulado superior)	1.752
Total general	32.007

(Nota: Se ha de tener en cuenta que actualmente la instalación cierra el mes de agosto)

3.- Se ha considerado aplicable, atendiendo al ámbito sectorial y territorial aplicable al contrato, el convenio colectivo del sector de Locales de Espectáculos y Deportes de Zaragoza (código de convenio 50000785011982).

Las últimas tablas salariales existentes del convenio de aplicación se corresponden al año 2020 (actualizados los incrementos salariales hasta el año 2019 inclusive), que entraron en vigor el día 1 de enero de 2020 de acuerdo con la RESOLUCIÓN de la Subdirección Provincial de Trabajo de Zaragoza por la que se dispone la inscripción en el Registro y la publicación de la revisión salarial del convenio colectivo del sector de Locales de Espectáculos y Deportes de Zaragoza publicado en el BOPZ de fecha 13 de noviembre de 2020.

Para el presente estudio se han actualizado las tablas salariales precitadas del año 2020 con las variaciones acumuladas del índice de precios al consumo (IPC) real del año inmediatamente anterior, tal y como se establece en el artículo 10 del convenio, resultando ser los siguientes:

	Variación IPC
dic-20	-0,50%
dic-21	6,50%
dic-22	5,70%
dic-23	3,10%
dic-24	2,80%
Total acumulado del periodo 1	17,6%

Fuente: https://www.ine.es/prensa/ipc_tabla.htm

Tablas salariales aplicadas al presente estudio:



Convenio Colectivo del Sector de Locales de Espectáculos y Deportes de Zaragoza	2020	2025	2025
GRUPO PROFESIONAL 1 ADMINISTRACIÓN	BRUTO ANUAL	BRUTO ANUAL	BRUTO HORA
Titulado superior	29.529,17 €	34.726,30 €	19,73 €
Titulado medio	19.998,81 €	23.518,60 €	13,36 €
Representante, jefe administrativo	25.420,89 €	29.894,97 €	16,99 €
Inspector de locales	23.323,93 €	27.428,94 €	15,58 €
Oficial superior administrativo	23.323,93 €	27.428,94 €	15,58 €
Oficial 1.ª administrativo	23.084,34 €	27.147,18 €	15,42 €
Oficial 2.ª administrativo	20.633,27 €	24.264,73 €	13,79 €
Auxiliar administrativo	19.188,27 €	22.565,41 €	12,82 €
GRUPO PROFESIONAL 2 MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES			
Jefe de instalaciones	20.848,28 €	24.517,58 €	13,93 €
Maquinista electricista	20.037,09 €	23.563,62 €	13,39 €
Encargado de personal e inspector, oficial superior de instalaciones, encargado vestuarios	19.510,04 €	22.943,81 €	13,04 €
Oficial de instalaciones	19.122,60 €	22.488,18 €	12,78 €
Personal de instalaciones	18.565,36 €	21.832,86 €	12,41 €
Personal de limpieza y/o vestuarios	18.559,91 €	21.826,45 €	12,40 €
GRUPO PROFESIONAL 3 CONTROL			
Conserje	19.764,16 €	23.242,65 €	13,21 €
Socorrista	19.510,04 €	22.943,81 €	13,04 €
Taquillero	18.964,19 €	22.301,89 €	12,67 €
Portero	18.892,90 €	22.218,05 €	12,62 €
Sereno	18.565,36 €	21.832,86 €	12,41 €
Acomodador	18.551,00 €	21.815,98 €	12,40 €
Encargado de material	18.551,00 €	21.815,98 €	12,40 €
GRUPO PROFESIONAL 4: PERSONAL DEPORTIVO Y DE TIEMPO LIBRE			
Técnico deportivo nivel I	29.529,17 €	34.726,30 €	19,73 €
Técnico deportivo nivel II	19.998,81 €	23.518,60 €	13,36 €
Técnico deportivo nivel III	18.565,36 €	21.832,86 €	12,41 €
Técnico deportivo nivel IV/monitor/animador de tiempo libre	13.300,00 €	15.640,80 €	8,89 €

A partir de las premisas anteriores se calcula el coste de personal para el primer año de explotación en los siguientes términos:

	HORAS AÑO	BRUTO HORA	BRUTO ANUAL	SS EMPRESA (32,32%)	TOTAL AÑO
OFICIAL 2ª DE MANTEN. INSTALA.	1.095	12,41 €	13.583,51 €	4.390,19 €	17.973,71 €
RECEPCIONISTA	6.351	12,82 €	81.427,78 €	26.317,46 €	107.745,24 €
PERSONAL DE LIMPIEZA	4.117	12,40 €	51.056,54 €	16.501,47 €	67.558,01 €
DIRECTOR/A CENTRO	1.606	19,73 €	31.687,75 €	10.241,48 €	41.929,23 €
MONITOR MULTIDISCIPLINAR	18.692		231.874,93 €	74.941,98 €	306.816,91 €
Técnico deportivo nivel I	0	19,73 €	- €	- €	- €
Técnico deportivo nivel II	0	13,36 €	- €	- €	- €
Técnico deportivo nivel III	18.692	12,41 €	231.874,93 €	74.941,98 €	306.816,91 €
TOTAL	31.861,00		409.630,52 €	132.392,58 €	542.023,10 €

La proyección de los gastos de personal de la concesión en los 16 años de explotación en el escenario base del proyecto:

VARIACION GASTOS PERSONAL		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
VARIACION RESTO GASTOS		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º
PERSONAL	542.023,10 €	552.863,56 €	563.920,84 €	575.199,25 €	586.703,24 €	598.437,30 €	610.406,05 €	622.614,17 €	635.066,45 €
sueños y salarios (sin agosto)	409.630,52 €	417.823,13 €	426.179,59 €	434.703,18 €	443.397,25 €	452.265,19 €	461.310,50 €	470.536,71 €	479.947,44 €
sueños y salarios agosto	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
seguridad social a cargo de la empresa	132.392,58 €	135.040,44 €	137.741,24 €	140.496,07 €	143.305,99 €	146.172,11 €	149.095,55 €	152.077,46 €	155.119,01 €

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	63 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				15 de diciembre de 2025	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				16 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				16 de diciembre de 2025	



VARIACION GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
VARIACION RESTO GASTOS	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	TOTALES
PERSONAL	647.767,78 €	660.723,14 €	673.937,60 €	687.416,35 €	701.164,68 €	715.187,97 €	729.491,73 €	10.102.923,23 €
suellos y salarios (sin agosto)	489.546,39 €	499.337,32 €	509.324,06 €	519.510,54 €	529.900,76 €	540.498,77 €	551.308,75 €	7.635.220,09 €
suellos y salarios agosto	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
seguridad social a cargo de la empresa	158.221,39 €	161.385,82 €	164.613,54 €	167.905,81 €	171.263,92 €	174.689,20 €	178.182,99 €	2.467.703,13 €

9.4- ANÁLISIS DEL BALANCE DE NEGOCIO (EBITDA, BAI, BAI, BN)

A continuación se expone el balance de negocio de la concesión en los 16 años de explotación en el escenario base del proyecto:

VARIACION INGRESOS		5,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
VARIACION GASTOS PERSONAL		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
VARIACION RESTO GASTOS		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º
INGRESOS TOTALES	796.589,51	836.418,99 €	869.875,74 €	895.972,02 €	922.851,18 €	941.308,20 €	960.134,37 €	979.337,05 €	998.923,79 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	6.800,00 €	7.089,00 €	7.230,78 €	7.375,40 €	7.522,90 €	7.673,36 €	7.826,83 €	7.983,37 €	8.143,03 €
SERVICIOS EXTERIORES	135.250,97 €	139.222,51 €	142.190,75 €	143.991,33 €	146.986,70 €	148.709,22 €	151.666,36 €	153.482,47 €	155.334,91 €
PERSONAL	542.023,10 €	552.863,56 €	563.920,84 €	575.199,25 €	586.703,24 €	598.437,30 €	610.406,05 €	622.614,17 €	635.066,45 €
TRIBUTOS	2.000,00 €	2.040,00 €	2.080,80 €	2.122,42 €	2.164,86 €	2.208,16 €	2.252,32 €	2.297,37 €	2.343,32 €
EBITDA	110.515,43 €	135.203,91 €	154.452,58 €	167.283,62 €	179.473,47 €	184.280,15 €	187.982,80 €	192.959,67 €	198.036,08 €
AMORTIZACIONES	107.196,80 €	107.196,80 €	107.196,80 €	107.196,80 €	107.196,80 €	107.196,80 €	107.196,80 €	107.196,80 €	107.196,80 €
BAII	3.318,64 €	28.007,11 €	47.255,78 €	60.086,83 €	72.276,67 €	77.083,36 €	80.786,01 €	85.762,87 €	90.839,28 €
GASTO FINANCIERO	55.726,58 €	53.322,53 €	50.791,70 €	48.127,42 €	45.322,64 €	42.369,96 €	39.261,57 €	35.989,26 €	32.544,40 €
BAI	- 52.407,94 €	- 25.315,42 €	- 3.535,92 €	11.959,41 €	26.954,03 €	34.713,40 €	41.524,44 €	49.773,61 €	58.294,88 €
IS (25%)	- €	- €	- €	2.989,85 €	6.738,51 €	8.678,35 €	10.381,11 €	12.443,40 €	14.573,72 €
BN	- 52.407,94 €	- 25.315,42 €	- 3.535,92 €	8.969,56 €	20.215,53 €	26.035,05 €	31.143,33 €	37.330,21 €	43.721,16 €

VARIACION INGRESOS	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
VARIACION GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
VARIACION RESTO GASTOS	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	TOTALES
INGRESOS TOTALES	1.018.902,27 €	1.039.280,31 €	1.060.065,92 €	1.081.267,24 €	1.102.892,58 €	1.124.950,44 €	1.147.449,44 €	15.776.219,06 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	8.305,89 €	8.472,01 €	8.641,45 €	8.814,28 €	8.990,57 €	9.170,38 €	9.353,78 €	129.393,03 €
SERVICIOS EXTERIORES	158.498,02 €	160.450,77 €	163.767,66 €	165.825,80 €	170.682,33 €	172.878,76 €	155.038,76 €	2.463.977,33 €
PERSONAL	647.767,78 €	660.723,14 €	673.937,60 €	687.416,35 €	701.164,68 €	715.187,97 €	729.491,73 €	10.102.923,23 €
TRIBUTOS	2.390,19 €	2.437,99 €	2.486,75 €	2.536,48 €	2.587,21 €	2.638,96 €	2.691,74 €	37.278,57 €
EBITDA	201.940,39 €	207.196,41 €	211.232,47 €	216.674,33 €	219.467,80 €	225.074,36 €	250.873,43 €	3.042.646,90 €
AMORTIZACIONES	107.196,80 €	87.904,83 €	87.904,83 €	87.904,83 €	87.904,83 €	75.899,63 €	75.899,63 €	1.575.386,58 €
BAII	94.743,59 €	119.291,57 €	123.327,63 €	128.769,49 €	131.562,96 €	149.174,73 €	174.973,80 €	1.467.260,32 €
GASTO FINANCIERO	28.917,88 €	25.100,12 €	21.081,04 €	16.850,01 €	12.395,88 €	7.706,86 €	2.770,58 €	518.278,42 €
BAI	65.825,71 €	94.191,45 €	102.246,59 €	111.919,48 €	119.167,08 €	141.467,87 €	172.203,22 €	948.981,90 €
IS (25%)	16.456,43 €	23.547,86 €	25.561,65 €	27.979,87 €	29.791,77 €	35.366,97 €	43.050,80 €	257.560,30 €
BN	49.369,28 €	70.643,59 €	76.684,95 €	83.939,61 €	89.375,31 €	106.100,90 €	129.152,41 €	691.421,60 €

9.5- ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL CONTRATO MEDIANTE INDICADORES ECONÓMICO-FINANCIEROS (TIR, VAN, PAY-BACK Y TASA DE DESCUENTO)

A continuación se expone el cuadro resumen de viabilidad de la explotación de la concesión en el escenario base del proyecto y sus indicadores económico-financieros.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	64 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				15 de diciembre de 2025	
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				16 de diciembre de 2025	
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				16 de diciembre de 2025	



ESCENARIO BASE									
% INCREMENTO DE INGRESOS		5,00%	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% GASTOS PERSONAL		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% RESTO PARTIDAS GASTO		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ESCENARIO BASE	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESOS OPERATIVOS	0,00 €	796.589,51 €	836.418,99 €	869.875,74 €	895.972,02 €	922.851,18 €	941.308,20 €	960.134,37 €	979.337,05 €	998.923,79 €
GASTOS OPERATIVOS	0,00 €	741.800,66 €	753.517,61 €	765.174,47 €	775.754,60 €	787.617,91 €	798.293,92 €	810.286,97 €	821.217,96 €	832.260,46 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00 €	6.800,00 €	7.089,00 €	7.230,78 €	7.375,40 €	7.522,90 €	7.673,36 €	7.826,83 €	7.983,37 €	8.143,03 €
SERVICIOS EXTERIORES	0,00 €	135.250,97 €	138.202,51 €	141.150,35 €	142.930,12 €	145.904,27 €	147.605,14 €	150.540,20 €	152.333,79 €	154.163,25 €
TRIBUTOS	0,00 €	2.000,00 €	2.040,00 €	2.080,80 €	2.122,42 €	2.164,86 €	2.208,16 €	2.252,32 €	2.297,37 €	2.343,32 €
GASTOS FINANCIEROS	0,00 €	55.726,58 €	53.322,53 €	50.791,70 €	48.127,42 €	45.322,64 €	42.369,96 €	39.261,57 €	35.989,26 €	32.544,40 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	0,00 €	54.788,85 €	82.901,38 €	104.701,27 €	120.217,41 €	135.233,26 €	143.014,28 €	149.847,40 €	158.119,09 €	166.663,34 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	-1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	-1.575.386,58 €	54.788,85 €	82.901,38 €	104.701,27 €	120.217,41 €	135.233,26 €	143.014,28 €	149.847,40 €	158.119,09 €	166.663,34 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	-1.575.386,58 €	52.102,12 €	74.970,11 €	90.041,25 €	98.315,08 €	105.171,84 €	105.769,03 €	105.388,09 €	105.752,30 €	106.000,71 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-1.575.386,58 €	-1.523.284,46 €	-1.448.314,35 €	-1.358.273,10 €	-1.259.958,02 €	-1.154.786,18 €	-1.049.017,14 €	-943.629,06 €	-837.876,75 €	-731.876,04 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

ESCENARIO BASE							
% INCREMENTO DE INGRESOS	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% GASTOS PERSONAL	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% RESTO PARTIDAS GASTO	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ESCENARIO BASE	10	11	12	13	14	15	16
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INGRESOS OPERATIVOS	1.018.902,27 €	1.039.280,31 €	1.060.065,92 €	1.081.267,24 €	1.102.892,58 €	1.124.950,44 €	1.147.449,44 €
GASTOS OPERATIVOS	844.684,67 €	855.965,03 €	868.671,12 €	880.174,68 €	894.527,06 €	906.263,45 €	898.000,72 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	8.305,89 €	8.472,01 €	8.641,45 €	8.814,28 €	8.990,57 €	9.170,38 €	9.353,78 €
SERVICIOS EXTERIORES	157.302,93 €	159.231,78 €	162.524,28 €	164.557,55 €	169.388,72 €	171.559,28 €	153.692,89 €
TRIBUTOS	2.390,19 €	2.437,99 €	2.486,75 €	2.536,48 €	2.587,21 €	2.638,96 €	2.691,74 €
GASTOS FINANCIEROS	28.917,88 €	25.100,12 €	21.081,04 €	16.850,01 €	12.395,88 €	7.706,86 €	2.770,58 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	174.217,60 €	183.315,28 €	191.394,80 €	201.092,55 €	208.365,52 €	218.686,98 €	249.448,72 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	174.217,60 €	183.315,28 €	191.394,80 €	201.092,55 €	208.365,52 €	218.686,98 €	249.448,72 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	105.371,68 €	105.437,17 €	104.685,95 €	104.596,57 €	103.064,83 €	102.865,74 €	111.581,53 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-626.504,36 €	-521.067,19 €	-416.381,23 €	-311.784,66 €	-208.719,83 €	-105.854,09 €	5.727,44 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16,95 €

PLAZO DE RECUPERACIÓN DESCONTADO (PAYBACK)	16,95 AÑOS
TIR	5,20 %
VAN PROYECTO	5.727,44
TASA DE DESCUENTO	5,16 %

Tasa de descuento aplicada

El artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española establece que "b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementados en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública."

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	65 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



En aplicación a lo dispuesto, se utiliza la media de los rendimientos medios de los últimos meses, publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública para su cálculo

TASA DE DESCUENTO (*)					
Mercado de Deuda Pública					
Rentabilidad Obligaciones a 10 años					
nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25
3,05%	2,89%	3,17 %	3,10 %	3,39 %	3,34 %
				Media	3,16 %
				Tasa descuento = Media + 200p	
					5,16 %

9.6- ANÁLISIS DEL RIESGO OPERACIONAL A TRAVÉS DE ESCENARIOS ALTERNATIVOS.

Una vez analizada la viabilidad económico-financiera del contrato atendiendo a las variables económicas utilizadas en el escenario base, a continuación se procede a realizar un análisis de sensibilidad analizando varios escenarios alternativos.

9.6.1- Escenario pesimista en gastos

ESCENARIO 1: PESIMISTA EN GASTOS	MODIFICACIONES DE DATOS: ESCENARIO AUMENTO GASTOS 2 PRIMEROS AÑOS (1%) Y EL RESTO 0,25%								
% INCREMENTO DE INGRESOS		5,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% GASTOS PERSONAL		3,00 %	3,00 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %
% RESTO PARTIDAS GASTO		3,00 %	3,00 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %
ESCENARIO 1: PESIMISTA EN GASTOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
INGRESOS OPERATIVOS	0,00 €	796.589,51 €	836.418,99 €	869.875,74 €	895.972,02 €	922.851,18 €	941.308,20 €	960.134,37 €	979.337,05 €
GASTOS OPERATIVOS	0,00 €	753.749,50 €	772.023,62 €	790.597,65 €	803.437,97 €	817.647,07 €	830.618,69 €	844.991,39 €	858.388,63 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00 €	6.800,00 €	7.004,00 €	7.214,12 €	7.376,44 €	7.542,41 €	7.712,11 €	7.885,63 €	8.063,06 €
SERVICIOS EXTERIORES	0,00 €	147.199,82 €	151.353,30 €	155.437,71 €	157.794,04 €	161.363,80 €	163.541,48 €	166.966,66 €	169.264,04 €
TRIBUTOS	0,00 €	2.000,00 €	2.060,00 €	2.121,80 €	2.169,54 €	2.218,36 €	2.268,27 €	2.319,30 €	2.371,49 €
GASTOS FINANCIEROS	0,00 €	55.726,58 €	53.322,53 €	50.791,70 €	48.127,42 €	45.322,64 €	42.369,96 €	39.261,57 €	35.989,26 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	0,00 €	42.840,01 €	64.395,36 €	79.278,10 €	92.534,04 €	105.204,10 €	110.689,51 €	115.142,97 €	120.948,42 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	-1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	-1.575.386,58 €	42.840,01 €	64.395,36 €	79.278,10 €	92.534,04 €	105.204,10 €	110.689,51 €	115.142,97 €	120.948,42 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	-1.575.386,58 €	40.739,23 €	58.234,58 €	68.177,77 €	75.675,33 €	81.817,96 €	81.862,61 €	80.980,37 €	80.892,02 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-1.575.386,58 €	-1.534.647,35 €	-1.476.412,77 €	-1.408.235,00 €	-1.332.559,67 €	-1.250.741,72 €	-1.168.879,11 €	-1.087.898,74 €	-1.007.006,71 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	66 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



ESCENARIO 1: PESIMISTA EN GASTOS							
% INCREMENTO DE INGRESOS	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% GASTOS PERSONAL	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %
% RESTO PARTIDAS GASTO	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %
ESCENARIO 1: : PESIMISTA EN GASTOS							
	10	11	12	13	14	15	16
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INGRESOS OPERATIVOS	1.018.902,27 €	1.039.280,31 €	1.060.065,92 €	1.081.267,24 €	1.102.892,58 €	1.124.950,44 €	1.147.449,44 €
GASTOS OPERATIVOS	887.058,12 €	901.080,45 €	916.625,96 €	931.069,33 €	948.464,86 €	963.350,85 €	958.347,30 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	8.429,98 €	8.619,66 €	8.813,60 €	9.011,90 €	9.214,67 €	9.422,00 €	9.634,00 €
SERVICIOS EXTERIORES	175.283,17 €	177.758,97 €	181.613,58 €	184.224,52 €	189.649,31 €	192.429,87 €	175.190,29 €
TRIBUTOS	2.479,41 €	2.535,19 €	2.592,23 €	2.650,56 €	2.710,20 €	2.771,18 €	2.833,53 €
GASTOS FINANCIEROS	28.917,88 €	25.100,12 €	21.081,04 €	16.850,01 €	12.395,88 €	7.706,86 €	2.770,58 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	131.844,15 €	138.199,87 €	143.439,96 €	150.197,91 €	154.427,72 €	161.599,58 €	189.102,14 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	131.844,15 €	138.199,87 €	143.439,96 €	150.197,91 €	154.427,72 €	161.599,58 €	189.102,14 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	79.743,03 €	79.488,21 €	78.456,41 €	78.124,16 €	76.385,32 €	76.013,04 €	84.587,75 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-846.529,46 €	-767.041,25 €	-688.584,84 €	-610.460,68 €	-534.075,36 €	-458.062,32 €	-373.474,57 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

PLAZO DE RECUPERACIÓN DESCONTADO (PAYBACK)	0,00 AÑOS	(*)
TIR	2,10 %	
VAN PROYECTO	-373.474,57	
TASA DE DESCUENTO	5,16 %	

(*) No se recupera en el plazo de explotación

9.6.2- Escenario pesimista en ingresos

ESCENARIO 2: PESIMISTA EN INGRESOS										
MODIFICACIONES DE DATOS: DESCENSO DE INGRESOS (1% 2 PRIMEROS AÑOS Y RESTO AÑOS 0,25%)										
% INCREMENTO DE INGRESOS	4,00 %	3,00 %	2,75 %	2,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %
% GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% RESTO PARTIDAS GASTO	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
ESCENARIO 2: PESIMISTA EN INGRESOS										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
INGRESOS OPERATIVOS	0,00 €	796.589,51 €	828.453,09 €	853.306,68 €	876.772,62 €	900.883,86 €	916.649,33 €	932.690,69 €	949.012,78 €	965.620,51 €
GASTOS OPERATIVOS	0,00 €	753.749,50 €	765.711,74 €	777.652,32 €	788.555,02 €	800.749,13 €	811.631,46 €	823.833,97 €	834.977,60 €	846.235,98 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00 €	6.800,00 €	6.936,00 €	7.074,72 €	7.216,21 €	7.360,54 €	7.507,75 €	7.657,90 €	7.811,06 €	7.967,28 €
SERVICIOS EXTERIORES	0,00 €	147.199,82 €	150.549,65 €	153.784,26 €	155.889,72 €	159.197,85 €	161.108,29 €	164.256,12 €	166.265,74 €	168.314,53 €
TRIBUTOS	0,00 €	2.000,00 €	2.040,00 €	2.080,80 €	2.122,42 €	2.164,86 €	2.208,16 €	2.252,32 €	2.297,37 €	2.343,32 €
GASTOS FINANCIEROS	0,00 €	55.726,58 €	53.322,53 €	50.791,70 €	48.127,42 €	45.322,64 €	42.369,96 €	39.261,57 €	35.989,26 €	32.544,40 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	0,00 €	42.840,01 €	62.741,35 €	75.654,36 €	88.217,60 €	100.134,73 €	105.017,87 €	108.856,73 €	114.035,18 €	119.384,52 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	-1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	-1.575.386,58 €	42.840,01 €	62.741,35 €	75.654,36 €	88.217,60 €	100.134,73 €	105.017,87 €	108.856,73 €	114.035,18 €	119.384,52 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	-1.575.386,58 €	40.739,23 €	56.738,81 €	65.061,42 €	72.145,29 €	77.875,47 €	77.668,04 €	76.559,24 €	76.268,35 €	75.930,58 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-1.575.386,58 €	-1.534.647,35 €	-1.477.908,55 €	-1.412.847,12 €	-1.340.701,83 €	-1.262.826,37 €	-1.185.158,33 €	-1.108.599,09 €	-1.032.330,74 €	-956.400,16 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	67 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025



ESCENARIO 2: PESIMISTA EN INGRESOS							
% INCREMENTO DE INGRESOS	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %
% GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% RESTO PARTIDAS GASTO	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
ESCENARIO 2: PESIMISTA EN INGRESOS							
	10	11	12	13	14	15	16
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INGRESOS OPERATIVOS	982.518,86 €	999.712,94 €	1.017.207,92 €	1.035.009,06 €	1.053.121,72 €	1.071.551,35 €	1.090.303,50 €
GASTOS OPERATIVOS	858.879,35 €	870.382,20 €	883.314,15 €	895.047,00 €	909.632,14 €	921.604,81 €	913.581,94 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	8.126,63 €	8.289,16 €	8.454,95 €	8.624,04 €	8.796,53 €	8.972,46 €	9.151,90 €
SERVICIOS EXTERIORES	171.676,88 €	173.831,80 €	177.353,82 €	179.620,11 €	184.687,84 €	187.098,56 €	169.475,98 €
TRIBUTOS	2.390,19 €	2.437,99 €	2.486,75 €	2.536,48 €	2.587,21 €	2.638,96 €	2.691,74 €
GASTOS FINANCIEROS	28.917,88 €	25.100,12 €	21.081,04 €	16.850,01 €	12.395,88 €	7.706,86 €	2.770,58 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	123.639,51 €	129.330,74 €	133.893,77 €	139.962,06 €	143.489,58 €	149.946,54 €	176.721,56 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	123.639,51 €	129.330,74 €	133.893,77 €	139.962,06 €	143.489,58 €	149.946,54 €	176.721,56 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	74.780,64 €	74.386,97 €	73.234,99 €	72.800,07 €	70.974,94 €	70.531,69 €	79.049,76 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-881.619,52 €	-807.232,55 €	-733.997,56 €	-661.197,49 €	-590.222,56 €	-519.690,87 €	-440.641,11 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

PLAZO DE RECUPERACIÓN DESCONTADO (PAYBACK)	0,00 AÑOS	(*)
TIR	1,47 %	
VAN PROYECTO	-440.641,11	
TASA DE DESCUENTO	5,16 %	

(*) No se recupera en el plazo de explotación

9.6.3- Escenario optimista en ingresos

ESCENARIO 3: OPTIMISTA INGRESOS										
MODIFICACIONES DE DATOS: AUMENTO DE INGRESOS (0,5% DEL SEXTO AÑO AL FINAL DE EXPLOTACIÓN)										
% INCREMENTO DE INGRESOS		5,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
% GASTOS PERSONAL	0,00 %	0,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% RESTO PARTIDAS GASTO	0,00 %	0,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
ESCENARIO 3: OPTIMISTA INGRESOS										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESOS OPERATIVOS	0,00 €	796.589,51 €	836.418,99 €	869.875,74 €	895.972,02 €	922.851,18 €	945.922,46 €	969.570,52 €	993.809,78 €	1.018.655,03 €
GASTOS OPERATIVOS	0,00 €	753.749,50 €	765.711,74 €	777.652,32 €	788.555,02 €	800.749,13 €	811.631,46 €	823.833,97 €	834.977,60 €	846.235,98 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00 €	6.800,00 €	6.936,00 €	7.074,72 €	7.216,21 €	7.360,54 €	7.507,75 €	7.657,90 €	7.811,06 €	7.967,28 €
SERVICIOS EXTERIORES	0,00 €	147.199,82 €	150.549,65 €	153.784,26 €	155.889,72 €	159.197,85 €	161.108,29 €	164.256,12 €	166.265,74 €	168.314,53 €
TRIBUTOS	0,00 €	2.000,00 €	2.040,00 €	2.080,80 €	2.122,42 €	2.164,86 €	2.208,16 €	2.252,32 €	2.297,37 €	2.343,32 €
GASTOS FINANCIEROS	0,00 €	55.726,58 €	53.322,53 €	50.791,70 €	48.127,42 €	45.322,64 €	42.369,96 €	39.261,57 €	35.989,26 €	32.544,40 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	0,00 €	42.840,01 €	70.707,24 €	92.223,42 €	107.417,00 €	122.102,04 €	134.291,00 €	145.736,55 €	158.832,18 €	172.419,05 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	-1.575.386,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	-1.575.386,58 €	42.840,01 €	70.707,24 €	92.223,42 €	107.417,00 €	122.102,04 €	134.291,00 €	145.736,55 €	158.832,18 €	172.419,05 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	-1.575.386,58 €	40.739,23 €	63.942,60 €	79.310,52 €	87.846,76 €	94.959,60 €	99.317,56 €	102.496,92 €	106.229,22 €	109.661,44 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-1.575.386,58 €	-1.534.647,35 €	-1.470.704,76 €	-1.391.394,23 €	-1.303.547,47 €	-1.208.587,87 €	-1.109.270,31 €	-1.006.773,39 €	-900.544,17 €	-790.882,73 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	68 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			15 de diciembre de 2025		
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS			16 de diciembre de 2025		



ESCENARIO 3: OPTIMISTA INGRESOS							
% INCREMENTO DE INGRESOS	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
% GASTOS PERSONAL	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
% RESTO PARTIDAS GASTO	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
ESCENARIO 3: OPTIMISTA INGRESOS							
	10	11	12	13	14	15	16
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INGRESOS OPERATIVOS	1.044.121,40 €	1.070.224,44 €	1.096.980,05 €	1.124.404,55 €	1.152.514,66 €	1.181.327,53 €	1.210.860,72 €
GASTOS OPERATIVOS	858.879,35 €	870.382,20 €	883.314,15 €	895.047,00 €	909.632,14 €	921.604,81 €	913.581,94 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	8.126,63 €	8.289,16 €	8.454,95 €	8.624,04 €	8.796,53 €	8.972,46 €	9.151,90 €
SERVICIOS EXTERIORES	171.676,88 €	173.831,80 €	177.353,82 €	179.620,11 €	184.687,84 €	187.098,56 €	169.475,98 €
TRIBUTOS	2.390,19 €	2.437,99 €	2.486,75 €	2.536,48 €	2.587,21 €	2.638,96 €	2.691,74 €
GASTOS FINANCIEROS	28.917,88 €	25.100,12 €	21.081,04 €	16.850,01 €	12.395,88 €	7.706,86 €	2.770,58 €
FLUJO CAJA EXPLOTACIÓN	185.242,05 €	199.842,23 €	213.665,90 €	229.357,55 €	242.882,53 €	259.722,72 €	297.278,78 €
VALOR RESIDUAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA INVERSIÓN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUJO CAJA NETO	185.242,05 €	199.842,23 €	213.665,90 €	229.357,55 €	242.882,53 €	259.722,72 €	297.278,78 €
FLUJO CAJA NETO DESCONTADO	112.039,58 €	114.942,95 €	116.867,43 €	119.298,36 €	120.138,14 €	122.168,09 €	132.976,51 €
FLUJO CAJA NETO ACUMULADO (RETORNO)	-678.843,16 €	-563.900,20 €	-447.032,78 €	-327.734,41 €	-207.596,27 €	-85.428,18 €	47.548,33 €
CÁLCULO PAYBACK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16,64 €

PLAZO DE RECUPERACIÓN DESCONTADO (PAYBACK)	16,64 AÑOS
TIR	5,49 %
VAN PROYECTO	47.548,33
TASA DE DESCUENTO	5,16 %

10.- APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

Dada la viabilidad de la concesión al cubrirse íntegramente los gastos estimados con los ingresos obtenidos más un porcentaje de beneficio, no se prevé ninguna aportación a la construcción o explotación de la concesión.

DOCUMENTO	Estudio de viabilidad	ID FIRMA	14942278	PÁGINA	69 / 69
FIRMADO POR 3 FIRMANTES					
1. HECTOR HERNANDO ZULAICA - TÉCNICO MEDIO DE GESTIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS				FECHA FIRMA	15 de diciembre de 2025
2. JESUS GIMENO ALONSO - TÉCNICO SUPERIOR LDO. EDUCACIÓN FÍSICA DEL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025
3. ALEJANDRO JOSE MESEGUER CALVO - EL JEFE DE SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS					16 de diciembre de 2025