



**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
CENTRO MUNICIPAL DE PÁDEL BARRANCO SANTOS
SANTA CRUZ DE TENERIFE**



ÍNDICE

PRIMERO: INTRODUCCION Y OBJETO	PAGINA 3
SEGUNDO: ANALISIS DE LA DEMANDA E INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	PAGINA 5
TERCERO: INVERSIONES	PAGINA 8
A) OBRA	PAGINA 8
B) ACTIVOS	PAGINA 11
CUARTO: GASTOS	PAGINA 12
A) PERSONAL	PAGINA 12
B) AMORTIZACION	PAGINA 12
C) GASTOS GENERALES	PAGINA 13
D) FINANCIACION	PAGINA 13
QUINTO: INGRESOS	PAGINA 15
SEXTO: CUENTA DE RESULTADOS	PAGINA 17
SEPTIMO: CANON Y PLAZO	PAGINA 19
OCTAVO: RATIOS DE VIABILIDAD	PAGINA 20



PRIMERO: INTRODUCCION Y OBJETO

La creación del Centro Municipal de Pádel se enmarca en el esfuerzo que realiza el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en proveer a la ciudadanía de equipamientos deportivos que den cumplimiento a las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal sobre la educación física y el deporte, y pretende anticiparse al aumento de la demanda de servicios deportivos consecuencia de la mayor conciencia ciudadana de la práctica deportiva como forma de mantenimiento de la salud, de mejora de la calidad de vida y de integración social del individuo.

La creación del Centro Municipal de Pádel es coherente con la estructura económica de Santa Cruz de Tenerife, con el tamaño de su tejido económico en el ámbito sectorial, y con la densidad de equipamientos públicos y privados especializados en dicho ámbito situados en la Ciudad.

La ubicación, en el distrito de Salud-La Salle, en su límite con el distrito Centro-Ilara, es igualmente coherente con la orientación sectorial definida y con la intención de este Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de equipar equilibradamente todas las zonas geográficas municipales, guardando cohesión económica con el entorno en el que se desarrollara.

El objeto de este informe es el estudio de la viabilidad económico-financiera relativa a la actuación de reforma de la instalación deportiva de Barranco Santos, así como la explotación de los nuevos servicios y usos relacionados con las nuevas instalaciones creadas.

La actuación prevista es la siguiente:

- Construcción de tres (3) pistas de pádel.
- Reforma de dos (2) pistas de pádel.
- Adecuación de cancha de fútbol sala.
- Explotación de quiosco existente de aproximadamente 11,55 m².
- Vestuarios existentes de aproximadamente 135,43 m².
- Oficina existente de aproximadamente 51,15 m².
- El acondicionamiento del resto de la parcela.

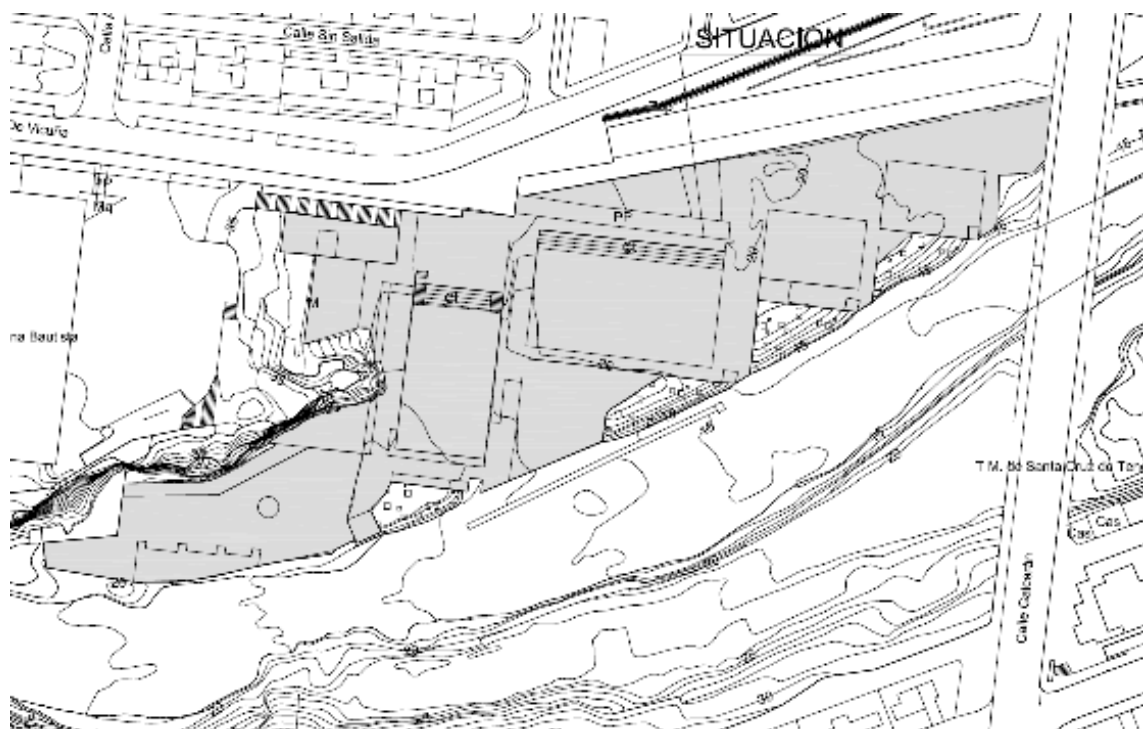
Descripción del solar, situación y estado actual

Se trata de un solar de forma trapezoidal ubicado entre el Pabellón Ana Bautista y el Puente Galcerán, en el margen del Barranco Santos, destinada en el planeamiento vigente para uso deportivo.

La parcela objeto de estudio se sitúa en el Barrio de La Salle, Distrito de Salud – La Salle.



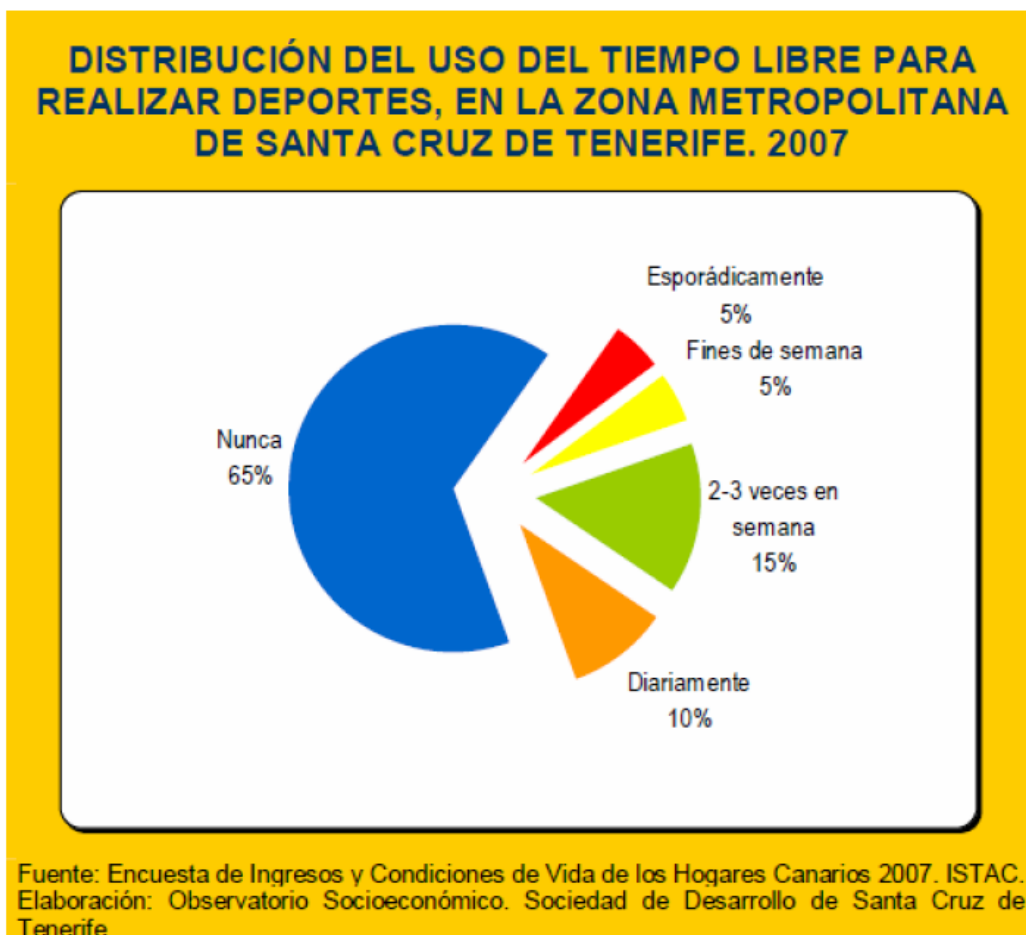
En el siguiente plano se puede ver la actuación prevista:





SEGUNDO: ANÁLISIS DE LA DEMANDA E INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

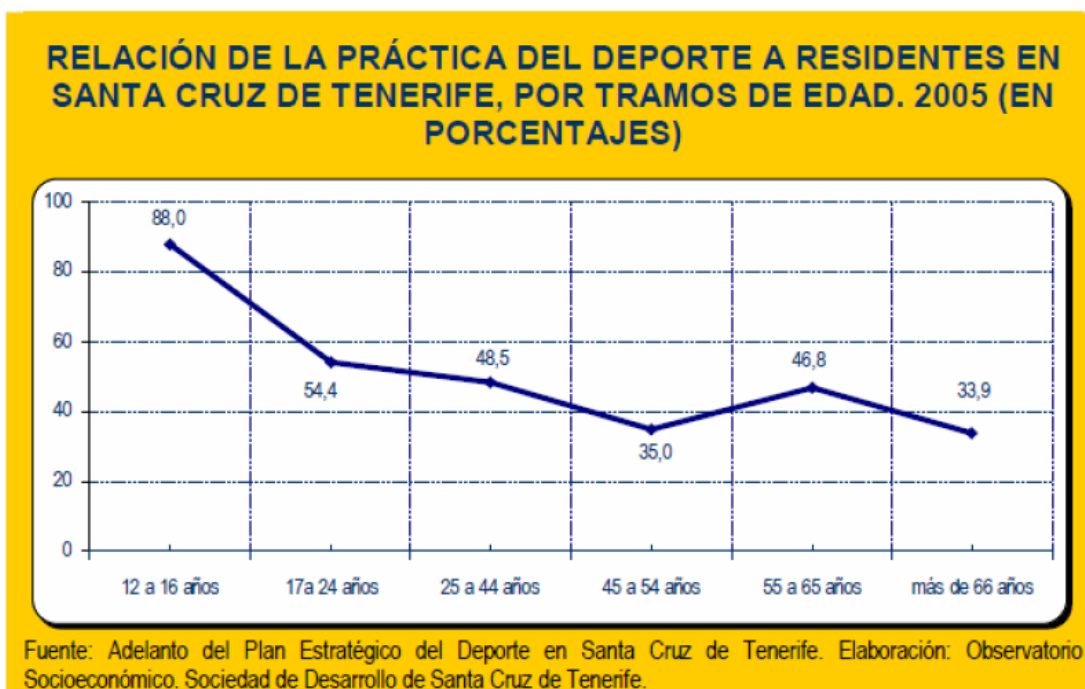
Según la Encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida de los Hogares Canarios 2007 del ISTAC, el 70% de los encuestados para la zona metropolitana declara no practicar ningún deporte o de manera esporádica y el 5% de los encuestados en la Zona Metropolitana, practica un deporte los fines de semana, incrementándose en un 15%, en aquellas personas que declaran practicarlo 2-3 veces por semana. Por último, en el 10% de los casos, realizan actividades deportivas diariamente.



Estos datos reflejan que en términos agregados y absolutos, el número de personas que practica deporte ascienden a 99.813, residentes en Santa Cruz de Tenerife o en municipios limítrofes y que necesitan de espacios delimitados y preparados para realizar su deporte favorito, por lo que se convierten en potenciales usuarios de las instalaciones Municipales.



Analizando el perfil de la persona que practica deporte en el municipio de Santa Cruz de Tenerife con datos del año 2005, nos encontramos que los hombres afirman practicar más deporte que las mujeres (un 56,5% frente al 38,8%, respectivamente). La relación de la práctica del deporte con la edad, es inversamente proporcional y por lo tanto a mayor edad, menor propensión a realizar una actividad deportiva. Aun así, llama la atención el grupo de edad entre 55 a 65 años, el cual incrementa la practica del deporte de manera significativa respecto a la inmediatamente anterior (de 45 a 54 años), en unos porcentajes similares al grupo de 25 a 44 años.



Entre los ciudadanos del Municipio, el Caminar se destaca entre las actividades deportivas preferidas, seguida de la Natación, que a su vez, es el deporte mas complementario, ya que es la principal actividad de aquellas personas que declaran realizar más de una. Otros deportes importantes y que a su vez necesitan principalmente de instalaciones para su práctica, son el Fútbol, el Baloncesto y el Mantenimiento / Gimnasio.

Por ultimo, el tipo preferencial de instalaciones deportivas utilizadas son los "Lugares abiertos públicos" (48,5%), seguido de "Instalaciones publicas" (41,8%).

Desagregándolo por distritos, todos mantienen la misma distribución de importancia, similar al conjunto del Municipio, destacando el "Gimnasio privado", especialmente en los distritos Suroeste (25,0%), Ofra – Costa Sur (22,9%) y Centro –Ifara (20,6%).

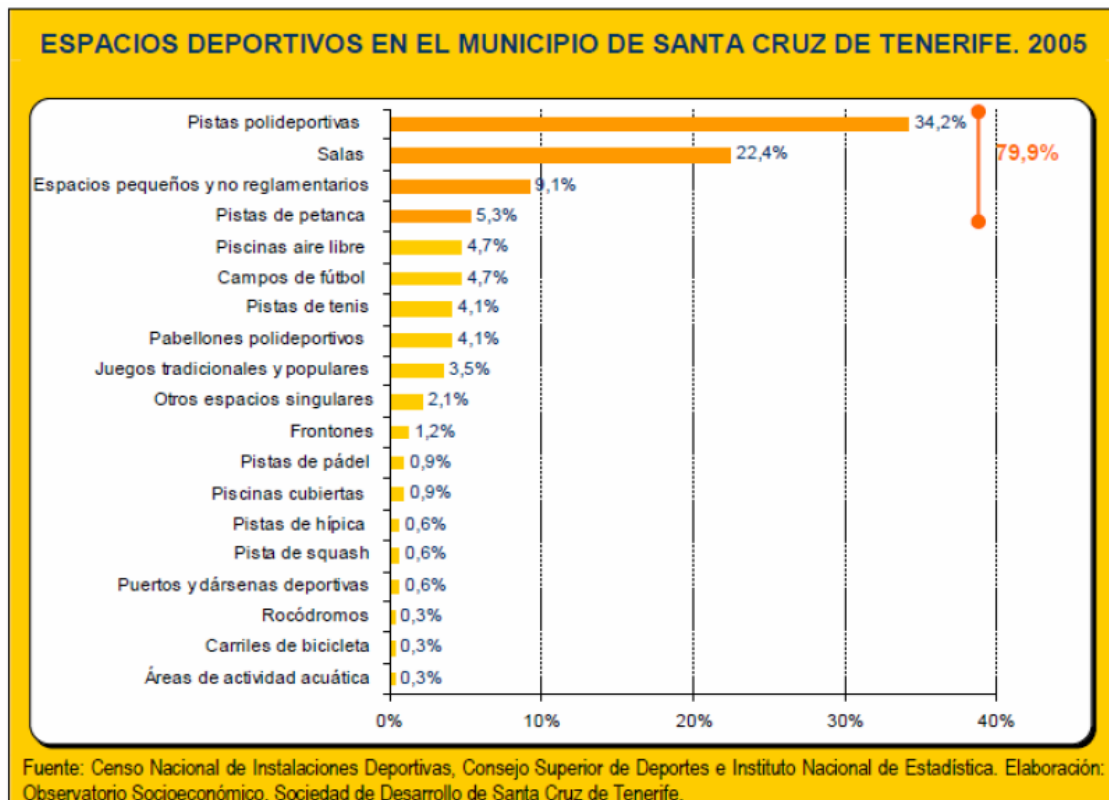


INSTALACIONES DEPORTIVAS UTILIZADAS HABITUALMENTE EN LA PRÁCTICA DE DEPORTES DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, POR DISTRITOS Y TIPOS DE INSTALACIONES. 2005(*)						
	Anaga	Centro - Ifara	Salud - La Salle	Ofra - Costa Sur	Suroeste	Total
Lugares abiertos públicos	50,0%	50,0%	40,5%	64,6%	39,3%	48,5%
Instalaciones públicas	50,0%	44,1%	51,4%	25,0%	39,3%	41,8%
Gimnasio privado	8,3%	20,6%	10,8%	22,9%	25,0%	17,3%
Instalaciones de un centro escolar		2,9%	6,8%	8,3%	3,6%	5,6%
Club privado	16,7%	14,7%	8,1%	6,3%	7,1%	9,2%
Domicilio		2,9%	2,7%	4,2%		2,6%

(*): Respuesta múltiple.
Fuente: Adelanto del Plan Estratégico del Deporte en Santa Cruz de Tenerife. Elaboración: Observatorio Socioeconómico. Sociedad de Desarrollo de Santa Cruz de Tenerife.

Grado de cobertura de las instalaciones deportivas en el municipio de Santa Cruz de Tenerife

Según el Censo Nacional de Instalaciones Deportivas, Consejo Superior de Deportes e Instituto Nacional de Estadística, tan solo el 0,9 % de los espacios deportivos en el municipio de Santa Cruz de Tenerife están destinados a pistas de Pádel.





TERCERO: INVERSIONES

Para valorar la inversión que se va a llevar a cabo se dividirá la misma en la obra (apartado A) y los activos a adquirir (apartado B).

A) OBRA

Programa de Necesidades.

A efectos orientativos, y de acuerdo a la distribución de los usos propuestos, se estima que las superficies de la instalación son:

- Explotación de quiosco existente de aproximadamente 11,55 m².

1. Pistas de Pádel nuevas.....	700,00 m ² .
2. Pistas de Pádel a reformar.....	450,00 m ² .
3. Pista de Fútbol Sala.....	1.000,00 m ² .
2. Oficinas.....	51,15 m ² .
3. Aseos - Vestuarios.....	135,43 m ² .
5. Quiosco.....	11,55 m ² .
6. Jardines, plazas y zonas de paso...	4.831,87 m ² .
TOTAL.....	7.180,00 m ² .

Descripción de las obras

Se trata de un solar de forma trapezoidal ubicado entre el Pabellón Ana Bautista y el Puente Galcerán, en el margen del Barranco Santos, destinada en el planeamiento vigente para uso deportivo. La parcela tiene una superficie total de 7.180,00 m².

La obra se diferencia en dos zonas:

1. Construcción y/o reforma de las instalaciones deportivas descubiertas (pistas de pádel y de fútbol sala) y la urbanización perimetral a estas, es decir la denominada como plaza interior.
2. Las dependencias cubiertas que se han previsto para este complejo son existentes, y son:
 - Oficina para la administración, de 51,15 m², localizada sobre los vestuarios.
 - Quiosco prefabricado, de 11,55 m², con un área exterior para



mesas y sillas.

- Los vestuarios y aseos tienen una superficie de $135,43 \text{ m}^2$. Cuenta con dos vestuarios, uno para cada sexo, y dimensionados con una superficie mínima de 2 m^2 útiles por cada usuario, un aseo y un vestíbulo. El número total de usuarios previstos para toda la dotación es de 36.

Características esenciales de la obra

Vestuarios

La instalación cuenta con una dotación de vestuarios de:

- a) Vestuario masculino
- b) Vestuario femenino

Tanto los vestuarios como los aseos están contruidos con materiales impermeables, con ventilación natural suficiente y estarán siempre en buen estado de conservación y limpieza.

Contarán con agua apta para el consumo humano, caliente y fría, papel higiénico, jabón cosmético con dosificador y toallas de un solo uso o secador de manos. Los vestuarios tendrán como mínimo con una ducha cada tres usuarios. Para la zona de cambio se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Longitud de banco: $\geq 0,60 \text{ m./usuario}$
- Perchero: 2 uds. / usuario
- Taquilla: 1 ud./usuario

Los rociadores de las duchas serán antivandálicos, colocados a una altura de 2,20m. y tendrán pulsadores temporizados (30s.).

Se dotará de instalación de agua caliente sanitaria (A.C.S.) con un consumo previsto de 25 l. por usuario a una temperatura de uso de $38 \text{ }^\circ\text{C}$ y un caudal de 0,15 l/s. La instalación dispondrá de un acumulador de A.C.S. con capacidad para el nº total de usuarios previsto en un periodo punta de 15 minutos y con un tiempo de recuperación inferior o igual a 60 minutos.

Los aseos contarán como mínimo con los siguientes equipos:

- Nº de inodoros: $\geq \text{usuarios} / 15$ (hombres) y $\geq \text{usuarios} / 12$ (mujeres)
- Nº de lavabos: $\geq \text{usuarios} / 12$
- Nº de urinarios: $\geq \text{usuarios} / 11$

La altura libre mínima de vestuarios y aseos será de 2,60 m.



Los grifos, duchas y conducciones deberán ser tratados, al menos una vez al año, mediante operaciones de limpieza, desincrustación y desinfección destinadas a la prevención y control de la legionelosis tal y como se recoge en el R.D. 909/2001.

El diseño interior de los vestuarios y aseos deberá permitir que la labor del personal de limpieza sea lo más práctica, rápida y eficaz, aun cuando haya ocupación de los mismos.

Oficina de administración y almacén

Existe una oficina sobre el vestuario, en donde se puede llevar a cabo la gestión y programación de la instalación. Se ubica en lugar estratégico, desde dónde se pueda visualizar todas las instalaciones, accesos y salidas de la misma.

Hostelería

La instalación cuenta con un quiosco prefabricado de 11, ⁵⁵ m² en una zona acondicionada para tal fin, donde pueden instalarse mesas y sillas, que permita dar servicios a los usuarios del centro. Podrá disponer mobiliario de terraza. Dispondrá de un pequeño almacén.

COSTE DE LA OBRA:

El coste de la obra prevista se ha desglosado en la siguiente tabla, llegando a una inversión de obra de 181.500,00 €.

DETALLE PRESUPUESTO OBRA	
USO	COSTE (€)
1. PISTAS DE PADEL	111.500,00 €
2. CANCHA FUTBOL SALA	35.000,00 €
3. DEPENDENCIAS	10.000,00 €
4. ADAPTACIÓN URBANIZACIÓN	25.000,00 €
TOTAL	181.500,00 €

Asimismo se estima la duración de la ejecución de la obra en **6 meses** a partir de los cuales entrarán en explotación las cinco pistas de pádel, la cancha de fútbol sala, los vestuarios y el quiosco. Se considera incluido en el presupuesto anterior los gastos de redacción del proyecto y dirección de obras.



B) ACTIVOS

Además, se debe realizar la inversión necesaria en mobiliario, equipos informáticos, software, herramientas, equipamiento deportivo y tesorería inicial para poder ofrecer los servicios desde el inicio de la actividad. Tras analizar las necesidades operativas de la instalación con los técnicos del O.A. de Deportes se estima una cantidad de 18.500,00 €.

Por lo tanto, el total de la inversión se establece 200.000,00 €, que queda plasmada en el siguiente cuadro:

INVERSIÓN INICIAL	
CONCEPTO	COSTE (€)
OBRA	181.500,00 €
MOBILIARIO	3.000,00 €
EQUIPOS INFORMÁTICOS	1.500,00 €
INSTALACIONES TÉCNICAS	5.000,00 €
APLICACIONES INFORMÁTICAS	1.500,00 €
HERRAMIENTAS Y ÚTILES	1.500,00 €
TESORERÍA	6.000,00 €
TOTAL	200.000,00 €



CUARTO: GASTOS

A) PERSONAL

Atendiendo a las necesidades de personal para la gestión de la instalación, y tras analizar las estructuras de funcionamiento de instalaciones similares por parte de los técnicos del O.A. de Deportes, se prevé la contratación de cuatro personas, dos administrativos para la gestión de los servicios y dos camareros para atender el bar-cafetería, los cuales se incorporaran una vez finalizada la obra. El cuadro de costes de personal es el siguiente:

Puesto	Nº	Sueldo y Seguridad S.	
		Mensual	Anual
Administrativo	2	1.300,00 €	31.200,00 €
Camarero	2	1.000,00 €	24.000,00 €
TOTALES		4.600,00 €	55.200,00 €

B) AMORTIZACIÓN

Se ha realizado un cuadro de amortización de la inversión. Por un lado, un primer periodo correspondiente a la primera anualidad de la que sólo serán útiles 6 meses, ya que los otros 6 corresponden a la ejecución de la obra, y, a partir de ahí, 5 anualidades más.

En la siguiente tabla se puede ver el cálculo de la amortización por cada partida y los totales de las anualidades:

AMORTIZACIONES							
Concepto	% Amortiza	Anualidad con 6 meses	Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5
Obra	2%	1.815,00 €	3.630,00 €	3.630,00 €	3.630,00 €	3.630,00 €	3.630,00 €
Mobiliario	10%	150,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Equipos Informáticos	25%	187,50 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	187,50 €	0,00 €
Instalaciones Técnicas	10%	250,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Aplicaciones Informáticas	20%	150,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	150,00 €
Herramientas Y Útiles	7%	52,50 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €
Total		2.605,00 €	5.210,00 €	5.210,00 €	5.210,00 €	5.022,50 €	4.685,00 €



C) GASTOS GENERALES

Para el cálculo de los gastos generales se ha tenido en cuenta la información facilitada por el O. A. de Deportes sobre estructuras de funcionamiento similares a la instalación que se quiere poner en marcha.

El resultado, es la estimación de gastos de explotación que queda reflejada en la siguiente tabla:

GASTOS	Anualidad con 6 meses	Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5
Sueldo y Seg. Social	27.600,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €
Primas de Seguro	250,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Mantenimiento y Reparación	600,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
Servicios bancarios y similares	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
Publicidad, propaganda y rel. Públicas	4.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Asesoría, gestión contable y otros	600,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
Vigilancia y servicios de control	13.140,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €
Agua (*)	2.250,00 €	4.500,00 €	4.725,00 €	4.961,25 €	5.209,31 €	5.469,78 €
Suministro eléctrico (*)	5.000,00 €	10.000,00 €	10.500,00 €	11.025,00 €	11.576,25 €	12.155,06 €
Telefonía	960,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Limpieza	2.250,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €
Consumos quiosco	3.500,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
Préstamo	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €
Canon anual de explotación, VARIABLE	2.000,00 €	11.768,17 €	11.856,58 €	11.949,41 €	14.093,76 €	14.298,45 €
TOTAL GASTOS	91.660,80 €	153.658,97€	154.472,38€	155.326,46€	158.270,12€	159.314,09€

* Se han realizado los cálculos suponiendo un incremento anual del 5% en partidas de gastos tanto de luz como de agua.

D) FINANCIACIÓN

Como hipótesis en el plan de viabilidad contemplando el peor escenario posible en fuentes de financiación en término de coste financiero, se ha determinado que la financiación para el proyecto estaría basada en un préstamo, solicitado desde el inicio, por importe de la totalidad de la inversión, esto es 200.000,00 €. Dicho préstamo se solicita a 9 años con un tipo de interés anual del 6,5%.



CONDICIONES HIPOTÉTICAS DEL PRÉSTAMO	
PRINCIPAL	200.000,00 €
PLAZO DEVOLUCIÓN MENSUAL	108
PERÍODO DE CARENCIA (MESES)	0
TOTAL INTERESES	64.697,20 €
TOTAL PRÉSTAMO	264.697,20 €
CUOTA MENSUAL	2.450,90 €
% INTERÉS ANUAL	6,50%

Teniendo en cuenta las condiciones anteriores y de cara al cálculo de los ratios de viabilidad, queda establecida una cantidad anual a devolver de 29.410,80 €.



QUINTO: INGRESOS

Para la obtención de ingresos, la empresa concesionaria realizará las siguientes actuaciones:

- Explotación de las pistas deportivas de Pádel
- Explotación de la cancha deportiva de Fútbol Sala
- Explotación de instalaciones anejas Quiosco

Se ha establecido una previsión de ingresos en función de la capacidad de las pistas, de porcentajes óptimos de ocupación de las mismas, según el tramo horario en que nos encontremos, y si se trata de 'días normales' (260 días anuales) y de 'días de fin de semana' (104 días al año).

En primer lugar se estudiarán los ingresos originados por el alquiler de las pistas de pádel y fútbol.

Tras analizar la demanda por tramos de horarios en diferentes instalaciones de la isla, se han establecido los siguientes porcentajes de demanda por tramos horarios atendiendo a los días normales y días del fin de semana, reflejados en la siguiente tabla:

VARIABLES RELACIONADAS CON LA OFERTA Y LA DEMANDA PISTAS DE PADEL					
Franjas horarias	Nº horas por tramo	Días normales		Fines de semana	
		Nº pistas ocupadas	% ocupación pistas	Nº pistas ocupadas	% ocupación pistas
De 10 a 13 horas	3	2	40%	4	80%
De 13 a 17 horas	4	2	40%	2	40%
De 17 a 19 horas	2	5	100%	5	100%
De 19 a 22 horas	3	4	80%	4	80%
Total horas de apertura de las instalaciones	12				

Para el estudio de los ingresos relacionados con la cancha de fútbol sala, se ha considerado una ocupación de tres horas en días normales, y cinco en días de fin de semana.

Se ha establecido un precio por hora de 11,00 € para las pistas de pádel y de 25,00 € para la cancha de fútbol sala, atendiendo a las tarifas que habitualmente rigen en instalaciones de este tipo en la isla de Tenerife, con lo que basándonos en los porcentajes de ocupación, los tramos horarios y según sea el día resulta la siguiente tabla de ingresos anuales, minorándolo un 10%



para considerar las horas de no utilización por lluvia o condiciones climatológicas adversas:

INGRESOS ALQUILER POR TRAMO HORARIO Y TIPO DE DÍA				
Franjas horarias	Ingreso anual días normales por tramo horario		Ingreso anual fines de semana por tramo horario	
	Pádel	Fútbol Sala	Pádel	Fútbol Sala
Tramo 1	15.444,00 €		12.355,20 €	
Tramo 2	20.592,00 €	17.550,00 €	8.236,80 €	9.360,00 €
Tramo 3	25.740,00 €		10.296,00 €	
Tramo 4	30.888,00 €		12.355,20 €	
Subtotal	92.664,00 €	17.550,00 €	38.095,20 €	9.360,00 €
Total Anual	162.817,20 €			

Por otro lado, se estima que los ingresos de explotación anuales del quiosco, podría establecerse en un total de 14.000,00 €, incrementándose los 5 primeros años en un 5% hasta alcanzar los 17.017,09 € en el quinto ejercicio.



SEXTO: CUENTA DE RESULTADOS

Con todas las premisas anteriores, presentamos a continuación la cuenta de resultados previstos para los primeros 5 años.

CUENTA DE RESULTADOS INGRESOS						
	Anualidad con 6 meses	Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5
Alquiler Pádel	67.953,60 €	135.907,20 €	142.702,56 €	149.837,69 €	157.329,57 €	165.196,05 €
Alquiler Fútbol Sala	13.455,00 €	26.910,00 €	28.255,50 €	29.668,28 €	31.151,69 €	32.709,27 €
Quiosco	7.000,00 €	14.000,00 €	14.700,00 €	15.435,00 €	16.206,75 €	17.017,09 €
TOTAL INGRESOS	88.408,60 €	176.817,20 €	185.658,06 €	194.940,96 €	204.688,01 €	214.922,41 €

GASTOS						
	Anualidad con 6 meses	Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5
Sueldo y Seg. Social	27.600,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €	55.200,00 €
Primas de Seguro	250,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Mantenimiento y Reparación	600,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
Servicios bancarios y similares	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
Publicidad, propaganda y rel. Públicas	4.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Asesoría, gestión contable y otros	600,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
Vigilancia y servicios de control	13.140,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €	26.280,00 €
Agua (*)	2.250,00 €	4.500,00 €	4.725,00 €	4.961,25 €	5.209,31 €	5.469,78 €
Suministro eléctrico (*)	5.000,00 €	10.000,00 €	10.500,00 €	11.025,00 €	11.576,25 €	12.155,06 €
Telefonía	960,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Limpieza	2.250,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €
Consumos quiosco	3.500,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
Préstamo	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €	29.410,80 €
Canon anual de explotación, VARIABLE	2.000,00 €	11.768,17 €	11.856,58 €	11.949,41 €	14.093,76 €	14.298,45 €
TOTAL GASTOS	91.660,80 €	153.658,97 €	154.472,38 €	155.326,46 €	158.270,12 €	159.314,09 €

INGRESOS MENOS GASTOS						
	-3.252,20 €	23.158,23 €	31.185,68 €	39.614,50 €	46.417,89 €	55.608,32 €
Amortizaciones	-2.605,00 €	-5.210,00 €	-5.210,00 €	-5.210,00 €	-5.022,50 €	-4.685,00 €
Rtdo antes Imptos.	-5.857,20 €	17.948,23 €	25.975,68 €	34.404,50 €	41.395,39 €	50.923,32 €
Impuesto de Sociedades	0,00 €	-4.487,06 €	-6.493,92 €	-8.601,13 €	-10.348,85 €	-12.730,83 €
RESULTADO DEL EJERCICIO	-5.857,20 €	13.461,17 €	19.481,76 €	25.803,38 €	31.046,54 €	38.192,49 €
CASH FLOW	-3.252,20 €	18.671,17 €	24.691,76 €	31.013,38 €	36.069,04 €	42.877,49 €



En esta cuenta de resultados se ha establecido, tanto para ingresos como para gastos, el punto de partida para el cálculo en los primeros 6 meses de explotación una vez terminada la obra y en anualidad 1; a partir de ahí se ha realizado estimaciones anuales en aquellos ingresos y gastos que así lo requiriesen.

Asimismo, tanto en ingresos como en gastos se ha contemplado los correspondientes al quiosco.

El proyecto contempla unos resultados positivos a partir de la primera anualidad. La cuenta de resultados del año 5º hasta el final de la concesión la consideramos como un largo plazo, por lo que la fiabilidad de los datos es relativa.



SEPTIMO: CANON Y PLAZO

En función de los resultados obtenidos y acorde a la composición de inversión, ingresos y gastos quedan establecidos dos tipos de Canon:

- Canon fijo de explotación, a partir del segundo año desde el inicio del contrato, valorado en 10.000,00 € anuales, fijado en función de los ingresos que deja de percibir el Organismo Autónomo de Deportes por la explotación de estas instalaciones.
- Canon porcentual variable de explotación, a partir del segundo año desde el inicio del contrato, en orden a los ingresos obtenidos por la explotación de las instalaciones. La tabla de aplicación del porcentaje de dicho canon es la siguiente:
- En el primer año del contrato se fija un Canon único de 2.000,00 €.

Tramos	Ingresos totales anuales por explotación	Canon fijo a aplicar *	Canon variable a aplicar *
1	Inferior a 175.000,00 €	10.000,00 €	0,00%
2	desde 175.000,00 € hasta 199.999,00 €	10.000,00 €	1,00%
3	desde 200.000,00 € hasta 249.999,00 €	10.000,00 €	2,00%
4	superior a 250.000,00 €	10.000,00 €	3,00%

* A aplicar a partir del primer año del contrato.

A la vista de este estudio económico se establece un plazo para la concesión administrativa de 9 años.



OCTAVO: RATIOS DE VIABILIDAD

Finalmente para analizar la viabilidad del objeto del presente estudio se ha tenido en cuenta tanto los ratios del Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) así como el plazo de recuperación de la inversión.

El plazo de recuperación de la inversión inicial es de 6 años, 3 meses y 4 días.

PLAZO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN		
Inversión Inicial	200.000,00 €	6,34
Cash Flow medio	31.546,37 €	

El valor generado actualizado (VAN) en los 9 años de concesión es de 37.265,41 €, desglosado en el cuadro de cálculo siguiente:

RATIOS			
Inversión inicial	-200.000,00 €	Año	Tipo de interés
Flujo de Caja generados	-3.252,20 €	1	3,00%
	18.671,17 €	2	
	24.691,76 €	3	
	31.013,38 €	4	
	36.069,04 €	5	
	42.877,49 €	6	
	43.735,04 €	7	
	44.609,74 €	8	
	45.501,94 €	9	

VAN 37.265,41 €

TIR 6,00%

Por tanto, la Tasa Interna de rentabilidad (TIR) asciende a 6,00 %.

Por lo tanto, atendiendo a los diferentes cálculos, criterios e hipótesis, el proyecto presenta indicadores de rentabilidad que hace que sea viable.

En S/C de Tenerife, a 14 de octubre de 2011

EL INGENIERO INDUSTRIAL

Pedro J. González Sánchez