



Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

Estudi de viabilitat per la licitació de la concessió del servei del Complex Esportiu Municipal Les Franqueses

Patronat Municipal d'Esports de Les Franqueses del
Vallès

16-1-2025

ÍNDEX

1.	Antecedents.....	2
1.1.	Situació	2
1.2.	Gestió dels serveis de les instal·lacions.....	2
1.3.	Model de gestió.....	2
2.	Anàlisi de l'oferta i la demanda	3
2.1.	Àrea d'influència a peu.....	3
2.2.	Àrea d'influència en vehicle	4
2.3.	Projecció d'habitants i distribució segons hàbits esportius	6
2.4.	Evolució prevista del nombre d'abonats	6
3.	Contextualització i justificació del risc operacional	7
4.	Cost de la inversió a realitzar.....	11
4.1.	Inversió inicial.....	11
	Actuacions a càrrec de l'ajuntament i el concessionari actual	11
	Actuacions inicials a càrrec del concessionari	12
4.2.	Actuacions en el transcurs de la licitació.....	13
	Inversió a càrrec del concessionari.....	13
5.	Aspectes condicionants de l'estudi econòmic.....	14
5.1.	Horaris del CEM Les Franqueses	14
5.2.	Preus públics dels serveis	14
5.3.	Test QAF	16
5.4.	Servei d'Activitats Dirigides inclòs a la quota d'abonament.....	16
5.5.	Servei d'assessorament a la sala de fitnes	17
5.6.	Servei de socorrisme	17
6.	Càlculs dels ingressos.....	18
6.1.	Càlcul dels ingressos per persones abonades	18
6.2.	Càlculs d'ingressos per curssets de natació	18
6.3.	Ingressos d'activitats complementàries	19
6.4.	Ingressos piscina d'estiu	19
6.5.	Ingressos casals d'estiu	19
6.6.	Càlculs dels ingressos per la reserva de pistes de tennis i pàdel.....	20
6.8.	Càlcul ingressos entrades puntuals	21
6.9.	Càlcul ingressos venda material	21
6.10.	Càlculs d'ingressos per arrendament bar	21
7.	Càlculs de les despeses	22
7.1.	Càlculs de les despeses en RRHH.....	22
7.2.	Càlculs de les despeses en consums.....	24
7.3.	Càlculs de les despeses en Compres i serveis.....	25
7.4.	Càlculs de les despeses d'estructura	25
7.5.	Durada del contracte.....	25
7.6.	Càlculs de les despeses financeres i amortitzacions	25
7.6.	Càlculs del cànon	26
8.	Durada del contracte i càlcul dels increments anuals	28
9.	Compte de resultats	29
10.	Aplicació del cànon	30
12.	Valor actual net i taxa interna de retorn	31
13.	Estudi d'impacte ambiental	32
14.	Estudi de seguretat i salut	34
15.	Existència d'un possible ajut d'estat	35
16.	Conclusions.....	36

1. Antecedents

1.1. Situació

L'Ajuntament del municipi de Les Franqueses del Vallès té la intenció de gestionar el servei de piscina, activitats aquàtiques i de fitness de forma indirecta mitjançant un contracte de concessió de serveis, en aplicació de la Llei de Contractes del Sector Públic i de la Llei de Bases de Règim Local.

Per aplicació de la citada Llei de Contractes del Sector Públic a l'article 285, és de compliment obligat que en els contractes de concessió de serveis, aquests vagin precedits de la realització d'un estudi econòmic, a fi de poder fixar el cost i el resultat econòmic previst a l'explotació per poder determinar la seva viabilitat econòmica.

1.2. Gestió dels serveis de les instal·lacions

L'àmbit de la nova concessió de serveis inclou la gestió de l'edifici de les instal·lacions del Complex Esportiu Municipal, situat a l'adreça Zona Esportiva s/n de Les Franqueses del Vallès, que compta amb piscina climatitzada i zona d'aigües, sales de fitness i activitats dirigides, piscina exterior, pistes de tennis, pista de vòlei-sorra i pistes de pàdel. A més, la concessió també inclou el servei de manteniment i gestió dels consums del camp de futbol (CAM-11 i CAM-7) i de les pistes poliesportives (PAV-3 i POL-2)

En conseqüència, el nou concessionari haurà d'encarregar-se de les actuacions següents per aconseguir el bon funcionament de les instal·lacions:

- El manteniment de les instal·lacions, maquinària i equipaments necessaris, així com la correcta conservació de l'edifici on es duen a terme les activitats.
- Neteja de totes les instal·lacions
- Atenció al públic i proporcionar informació de tots els serveis oferts.
- Recaptació de les taxes municipals fixades per poder accedir als serveis.
- Contractació del personal adequat per a la prestació de tots els serveis que s'hi ofereixen.
- La vigilància i control de les instal·lacions.

D'aquesta manera, el concessionari estarà obligat a tota actuació adreçada a que les instal·lacions estiguin en bon estat de funcionament i conservació, així com els corresponents equipaments esportius, mantenint i executant alhora totes les mesures necessàries per mantenir serveis i instal·lacions a les degudes condicions.

1.3. Model de gestió

El model de gestió proposat és el de gestió indirecta amb concessió del servei.

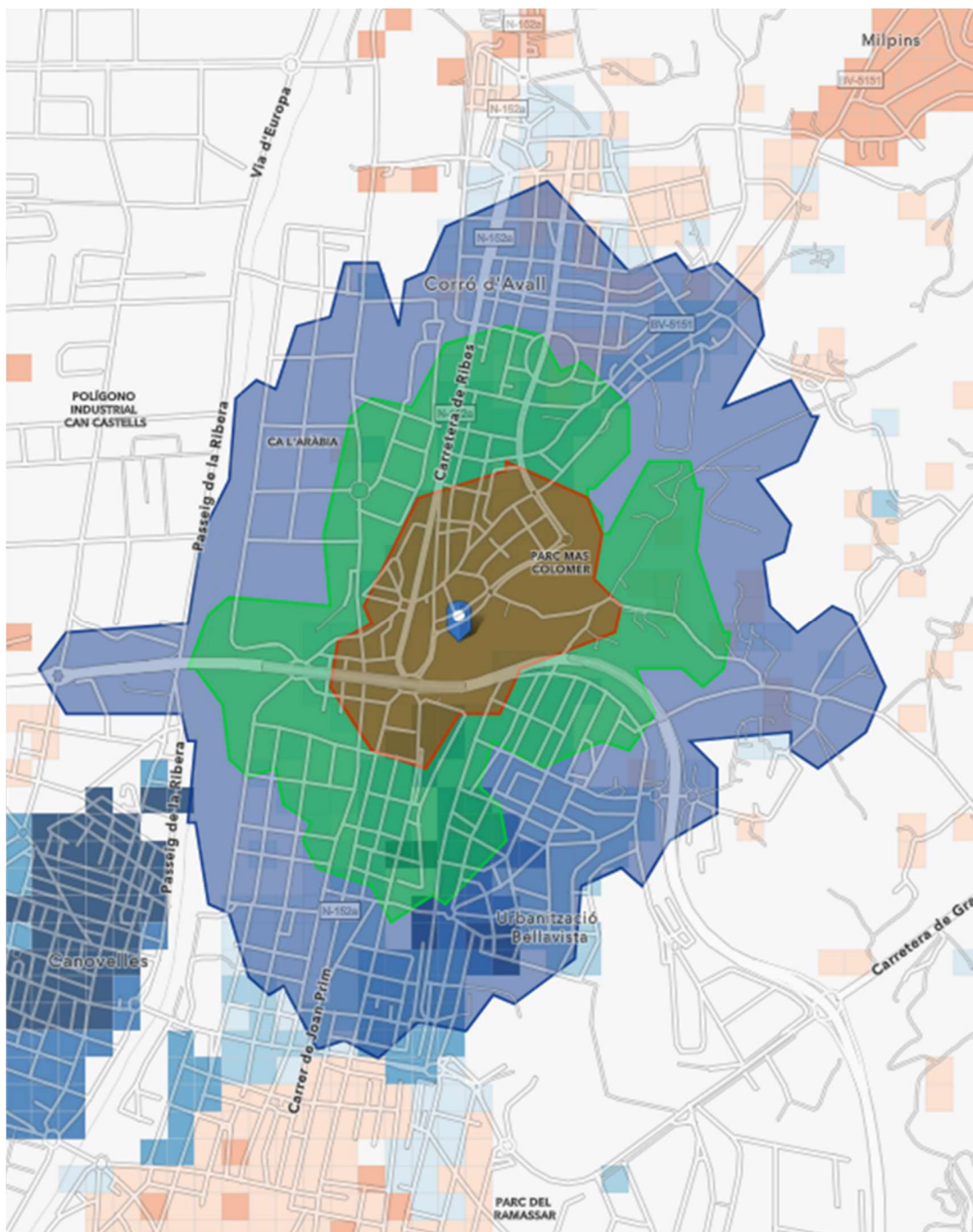
Aquest model de gestió implica que els ingressos seran facturats a nom del futur concessionari mitjançant els recursos materials (programari de gestió i màquines automatitzades de cobrament) i els recursos humans propis de l'entitat concessionària.

Les despeses de consum elèctric, gas i aigua, les despeses de RRHH i de compres i serveis seran assumides per l'empresa/entitat que es converteixi en guanyadora de la licitació.

2. Anàlisi de l'oferta i la demanda

2.1. Àrea d'influència a peu

El Complex Esportiu Municipal Les Franqueses està situat en un punt de confluència entre tres municipis (Les Franqueses, Granollers i Canovelles) de la comarca del Vallès Oriental. Des d'alguns punts d'aquests tres municipis es pot accedir amb menys de 15 minuts a peu fins al CEM, com es pot comprovar en la imatge de les isòcrones següent:



il·lustració 1: Isòcrones a peu. Font, Unica 360

Els cinc nuclis urbans de l'àrea d'influència a 5', 10' i 15' a peu es distribueixen entre els tres municipis de la manera següent:

Les Franqueses del Vallès

- Corró d'Avall
- Bellavista

Granollers

- Can Mònic
- Lledoner

Canovelles

- Barriada nova

L'accés a peu en menys de 15' és possible només des d'alguns punts d'aquests nuclis i barris, i per tant, no tots els seus habitants es troben situats dins d'alguna de les tres isòcrones de 5', 10' i 15' a peu. En el mapa es pot observar com els pobles de Corró d'Avall i Bellavista i els barris de de Lledoner i Can Mònic tenen un elevat percentatge dels seus habitants inclosos dins d'aquestes isòcrones, mentre que només una petita porció del barri de la Barriada Nova realment tenen l'opció del desplaçament a peu fins al CEM de Les Franqueses.

L'àrea d'influència més immediata (desplaçament a peu) compta amb una densitat de població prou elevada en comparació amb la resta del municipi de Les Franqueses:

- Isòcrons 5' a peu: 2.944 residents de 15 a 79 anys
- Isòcrons 10' a peu: 8.949 residents de 15 a 79 anys
- Isòcrons 15' a peu: 19.380 residents de 15 a 79 anys

Només trobem un centre de fitnes privat en aquesta isòcrons de 15'a peu, concretament el Gimnàs Q que s'ubica a 13 minuts a peu del CEM Les Franqueses

2.2. Àrea d'influència en vehicle

L'àrea d'influència a 5', 10' i 15' en vehicle abasta un total de 26 municipis:

a) 100% del municipi (Àrea 1)

- Les Franqueses del Vallès (Corró d'Avall, Bellavista, Llerona, Marata i Corró d'Amunt).
- Granollers
- Canovelles

b) Més del 50% del municipi (àrea 2)

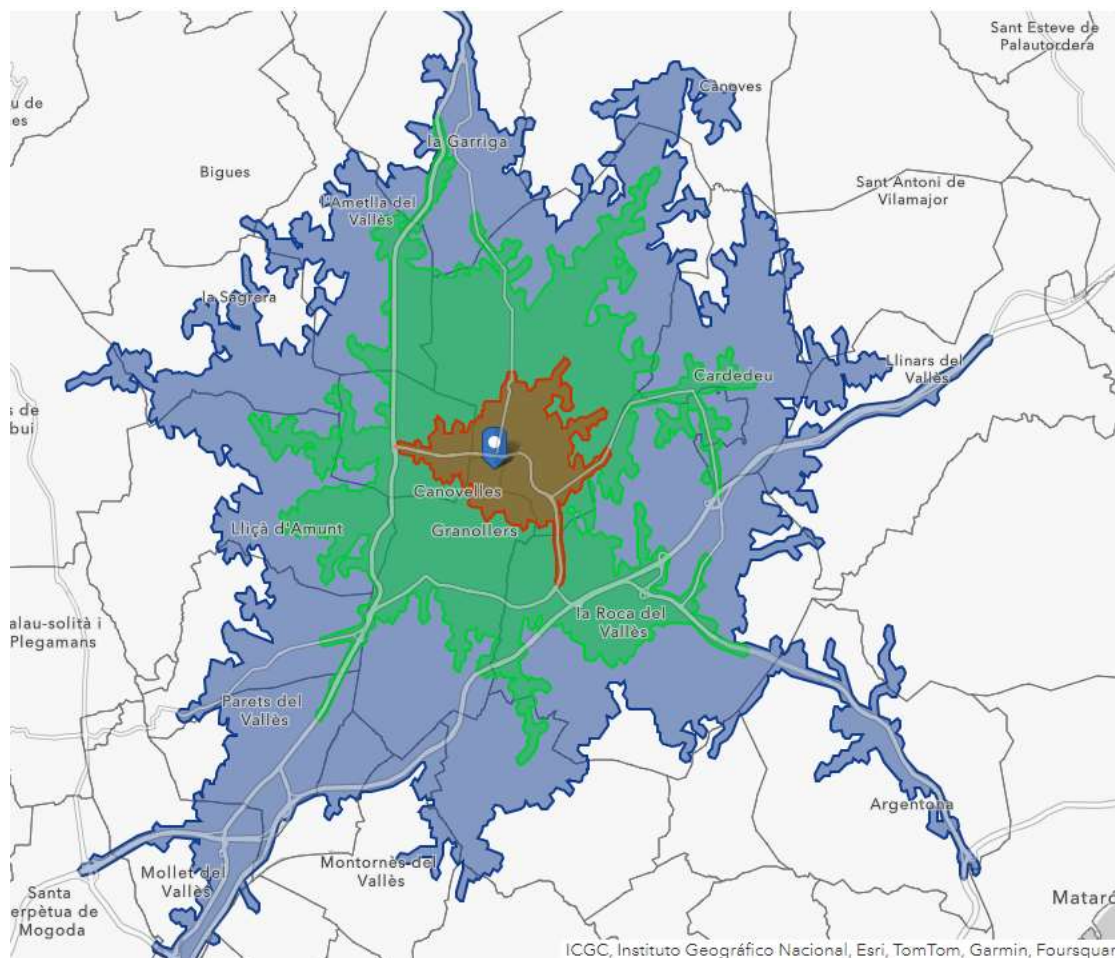
- Parets del Vallès
- Montornès del Vallès
- La Roca del Vallès
- Lliçà d'Amunt
- Lliçà de Vall
- L'Ametlla del Vallès
- La Garriga
- Cardedeu
- Montmeló
- Vilanova del Vallès

c) Del 25% al 50% del municipi (àrea 3)

- Santa Eulàlia de Ronçana
- Llinars del Vallès
- Cànoves
- Mollet

d) Menys del 25% del municipi (àrea 4)

- Argentona
- Caldes de Montbui
- Dosrius
- Òrrius
- Bigues i Riells
- Martorelles
- Vallromanes
- Figaró
- Tagamanent



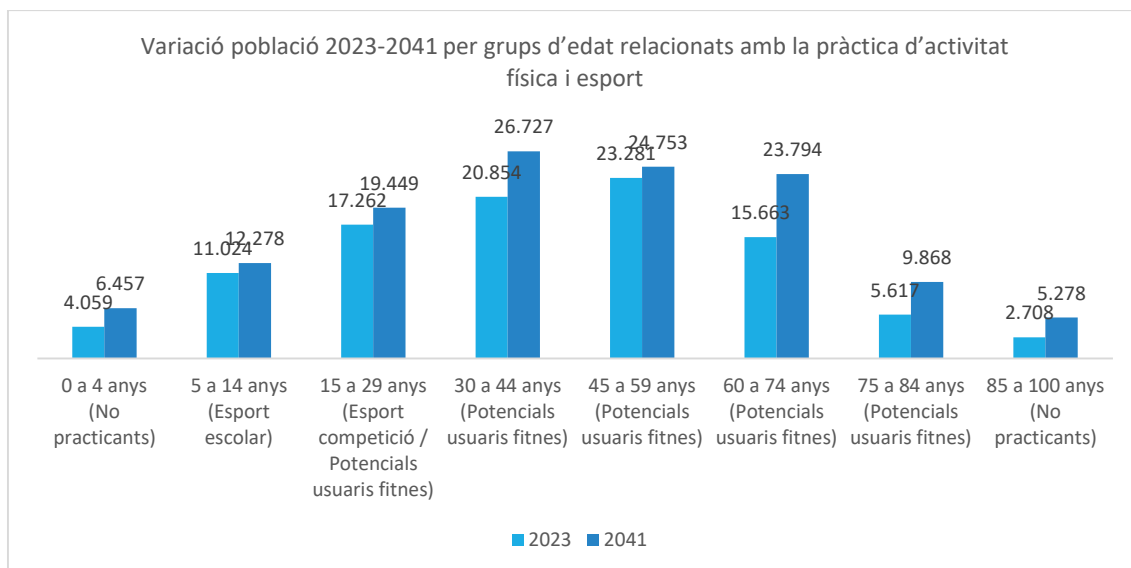
il·lustració 2: Isòcrones en vehicle. Font, Unica 360

L'àrea d'influència (15' en vehicle) compta amb un elevat nombre d'equipaments esportius (41), malgrat que en la isòcrona de 15' a peu només n'hi ha un.

2.3. Projecció d'habitants i distribució segons hàbits esportius

La projecció d'habitants de l'àrea d'influència indica que el nombre d'habitants de les edats diana d'activitats de fitnes augmentarà molt en el proper quart de segle.

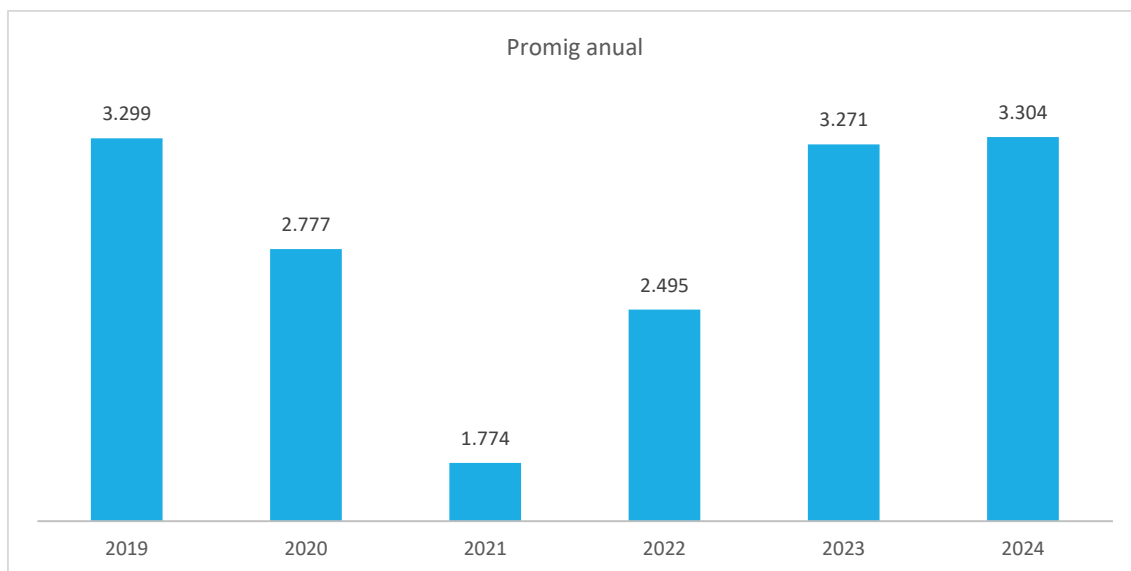
En la gràfica següent es quantifica aquest increment de manera consolidada en els tres municipis de l'àrea d'influència primària (Les Franqueses, Canovelles i Granollers).



il·lustració 3: Població projectada àrea influència primària. Font, Idescat

2.4. Evolució prevista del nombre d'abonats

L'històric del Complex Esportiu Municipal de Les Franqueses amb les dades disponibles és el següent:



il·lustració 4: Evolució històrica del nombre de persones abonades. Font, Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

L'estudi de mercat permet establir el supòsit que el nombre de persones abonades es pot situar en una forquilla entre les 3.300 i les 4.000, amb un creixement evolutiu constant.

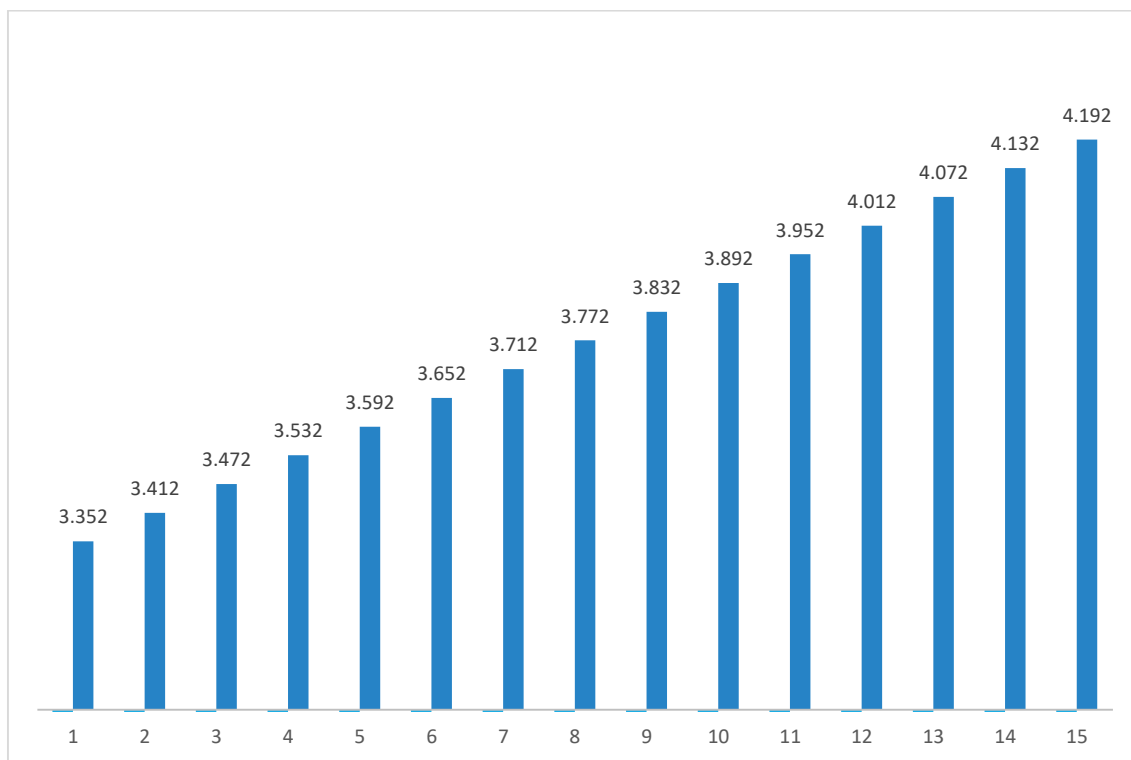
3. Contextualització i justificació del risc operacional

La instal·lació Complex Esportiu Municipal Les Franqueses és gestionada fins a la data per Serveis d'Ensenyament i Assessorament Esportiu (SEAE, SCCL), actualment SEAE, SA, d'acord amb el contracte de gestió de serveis formalitzat amb l'Ajuntament de Les Franqueses en data 2 de febrer de 2001, i modificat per acord del Ple de l'Ajuntament de data 26 de juliol de 2012, modificació que es va formalitzar en data 13 de novembre de 2012.

En data 12 de febrer de 2018 va finalitzar el contracte de la concessió, entenent-se per prorrogat fins que un nou adjudicatari es faci càrrec de la gestió, de conformitat amb el Decret de l'Alcaldia 2018-0071, de 15 de gener.

El centre consta de diferents espais esportius, entre els quals s'inclouen, piscines cobertes amb zona d'aigües (sauna, banys de vapor i hidromassatge), piscines a l'aire lliure, pistes de tennis, de pàdel i de vòlei/handbol sorra, sala de fitness i sales d'activitats dirigides. A més, hi trobem, adjacents uns camps de futbol, i un pavelló poliesportiu amb una pista poliesportiva coberta.

A partir de les dades de població projectada exposades en el capítol anterior, s'ha calculat una evolució de creixement vegetatiu de 60 abonats cada any, partint dels 3.350 de mitjana en el primer exercici fins als 4.192 de mitjana en el quinze tal com es reflecteix en la gràfica següent:



il·lustració 5: Evolució del nombre mig anual d'abonats CEM Les Franqueses. Font, elaboració pròpia

Preveiem aquesta concessió amb una durada de 13 anys, més 2 d'eventual pròrroga, temps que considerem suficient perquè el concessionari pugui amortitzar la inversió prevista en el plec de clàusules administratives particulars i que està contemplada en el pla de viabilitat que justifica el present informe.

L'estudi econòmic mostra que la instal·lació es capaç d'autofinançar-se pel total de la durada del contracte i que no es necessària cap aportació municipal per al manteniment del seu equilibri

econòmic així que no hi ha contemplada cap subvenció al dèficit d'exploració, ni de capital ni per a cobrir despeses per subministraments.

L'Ajuntament de Les Franqueses, amb la construcció del CEM Les Franqueses a començaments de segle, va assumir la competència d'oferir serveis esportius per a tota la ciutadania dins d'una instal·lació esportiva d'ús públic. Es va atorgar, en concurs públic, la concessió de la gestió a una entitat experta en gestió esportiva, alhora que es proposava garantir l'accés a la pràctica esportiva de tots els ciutadans i ciutadanes.

El model, durant el temps que ha durat el contracte, ha esdevingut un èxit, i la ciutadania del municipi (i dels municipis adjacents) han gaudit d'un servei de qualitat que ha contribuït a millorar la seva salut i la seva qualitat de vida. Per aquest motiu, es creu adient donar continuïtat al model de concessió de servei en aquesta nova etapa.

El model es basa en la gestió indirecta i, en aquesta nova etapa, també es basa en la mobilització d'inversió privada vinculada a concessions a llarg termini, que complementa la inversió municipal i permet un equilibri entre la pràctica esportiva col·lectiva, l'atenció especial a determinats grups de població, i la comercialització individual de l'esport. El model de gestió del CEM Les Franqueses ha generat un gran benefici als ciutadans, amb més de 4.500 persones usuàries (de les quals 3.500 actualment són abonades).

Els centres esportius municipals en general aporten, en comparació amb els seus competidors del sector privat, altres maneres de funcionar més concordants amb els objectius dels ens locals, ja que aquestes administracions poden modular el funcionament del centre per a maximitzar els beneficis per a tota la ciutadania, independentment de la idiosincràsia del municipi en què se situï la instal·lació esportiva.

Aquest objectiu es pot assolir tant si la gestió és directa com si es fa mitjançant contractes establerts amb operadors privats.

Entre altres, cal destacar els següents objectius:

- Promoure l'activitat física, l'aprenentatge i la pràctica de l'esport de la població en edat escolar
- Ser un recurs per a clubs i grups esportius per a entrenaments i competició
- Promoure l'esport base i la participació igualitària de dones i homes en l'esport
- Promoure l'activitat esportiva com a instrument de cohesió social
- Potenciar dinàmiques socials i valors cívics a través de diferents propostes d'actuació
- Donar suport a iniciatives que es plantegin des de les entitats del propi territori
- Promoure l'activitat física per a la gent gran

El sistema en què molts d'aquests municipis (com és el cas de l'Ajuntament de Les Franqueses) han articulat els seus centres esportius municipals és a través de concessions públiques, fomentant que siguin els operadors privats els encarregats de la gestió dels centres, i sent aquests els que assumeixen la pràctica totalitat dels riscos associats a la gestió d'un centre esportiu, que inclou òbviament el risc de demanda, però també tots aquells associats a l'augment de costos, als canvis d'hàbits de la ciutadania, a tota mena d'eventualitats i moltes altres vicissituds que poden donar-se durant la vida del contracte.

Aquesta administració no vol assumir tots aquests riscos i prefereix que sigui un operador privat qui, a través de la figura de la concessió de serveis, el que els assumeixi, i que a canvi, es retribueixi en el cas d'una bona gestió a través dels ingressos del centre, que haurà d'incentivar i fomentar en competència amb altres operadors de mercat, tant privats com públics.

El centre esportiu haurà de dur a terme la promoció esportiva contemplada al contracte al territori donant acolliment al Club de Natació Les Franqueses, el Club Tennis Les Franqueses, que són usuaris de les instal·lacions en condicions que afavoreixen i impulsen la pràctica esportiva i les activitats de titularitat municipal de les escoles esportives municipals de tennis i pàdel. També haurà de tenir en compte la possibilitat d'acollir el futur Club de Triatló de les Franqueses que actualment està en procés de constitució.

A l'ésser aquesta una instal·lació en funcionament, aquesta administració disposa d'una base de dades auditats important sobre les seves despeses i ingressos, i és sobre la base d'aquests que s'ha realitzat el pla de viabilitat sobre la base de les nostres prediccions.

El propi pla inclou un hipotètic benefici del contractista que aquesta administració considera òptim per a la correcta execució del contracte, i que actua com l'incentiu que necessita el sector privat per a estimular la correcta gestió eficient i econòmica d'aquest contracte a conseqüència del trasllat del risc operacional de la gestió al concessionari, de tal forma que la retribució està directament relacionada de manera proporcional amb la prestació efectiva del servei als usuaris, traslladant el risc de demanda i el risc operacional al concessionari i per tant la possibilitat o no de retribuir-se.

D'acord amb l'anteriorment escrit, aquest benefici no està en cap cas garantit ni genera cap dret d'exigència davant d'aquest ajuntament.

En resum, el contractista només generarà beneficis si la seva gestió produeix la suficient demanda com per a equilibrar el compte d'explotació del centre esportiu, i per tant el risc de no generar beneficis, o fins i tot d'obtenir perdudes en el cas de no realitzar una gestió correcta de l'equipament és perfectament possible.

És important esmentar que tots els riscos associats a la gestió de l'equipament tal com està configurat el contracte corresponen al contractista, ja que no sols és responsable de tenir una demanda alta sinó del control de costos que pugui generar la instal·lació durant el període concessional (possibles augments salarials per millora de convenis col·lectius, possibles augments del cost dels subministraments, possibles modificacions fiscals, etc.) Es considera el projecte viable comercialment ja que el contractista que resulti adjudicatari del contracte actual tindrà dret, en el cas que realitzi una gestió correcta de l'equipament, a obtenir uns resultats positius que aquesta administració considera adequats per la gestió de l'equipament durant 13 exercicis més 2 anys més d'eventual pròrroga, i per aquest motiu s'han realitzat tots els càlculs amb la possibilitat d'executar aquesta pròrroga, és a dir a 15 anys.

També és important considerar que el pla de viabilitat que presentem només serveix a nivell orientatiu perquè el gestor present el seu propi pla de viabilitat que serà el que s'adjunti al contracte i el que determinés el seu equilibri, per tant aquest haurà quedat superat automàticament en el moment en el qual s'adjudiqui el contracte. Cal esmentar a més, que els criteris puntuables del plec de clàusules administratives particulars i, tenint en compte que poden accedir al contracte actual un numero significatiu d'empreses, fan que el risc operacional sigui evident, ja que seran determinants les ofertes dels licitadors a l'hora d'establir la situació economicofinancera de la concessió.

També cal tenir en compte que, tal com està prevista la distribució dels excedents econòmics previstos en el present estudi de viabilitat, el concessionari haurà de liquidar, abans de l'obtenció de l'excedent el cànon previst. Qualsevol augment d'ingressos o disminució de despeses que tingui la concessió i que produeixi resultats positius extraordinaris també

repercutirà de manera proporcional en el cànon a liquidar, de tal manera que es difícil que el concessionari s'enriqueixi per sobre del límit raonable que ha establert aquesta administració.

Al nostre entendre el plantejament de les clàusules econòmiques que regeixen el present plec determina el risc de la concessió. A part del risc de demanda el concessionari està sotmès a tota mena de riscos i competeix amb els altres operadors de mercat d'igual a igual. Existeix risc d'augment del cost de l'energia (com s'està produint actualment), risc d'augment de la pressió fiscal, augment de costos per subministraments varis, augment de la competència, augment dels convenis de personal, etc. En resum el contractista s'ha de fer càrrec, i així ho estableixen els plecs, de qualsevol risc associat al contracte i ha de continuar prestant el servei amb els estàndards fixats per aquesta administració.

Aquesta no és una instal·lació nova, i des d'aquesta administració s'ha anat realitzant el seguiment del contracte des de l'any 2001, i per tant el coneixement del funcionament de la mateixa és complert i considerem que el pla de viabilitat que acompanya el present concurs presenta la seguretat necessària per a ser publicat.

A continuació, i per finalitzar aquest capítol, presentem el quadre de riscos i valoració:

CONCEPTE	RISC ASSUMIT PER L'ADMINISTRACIÓ	RISC ASSUMIT PEL CONCESSIONARI	QUANTIFICACIÓ (13 anys + 2 de pròrroga)
Abonaments		x	22.237.225,06 €
Lloguer d'espais esportius		x	666.149,75 €
Organització de cursos		x	2.879.459,75 €
Organització d'activitats esportives		x	933.706,60 €
Altres Serveis de l'equipament		x	889.376,36 €
Nomines		x	13.229.580,77 €
Subministraments		x	1.908.187,86 €
Tributs		x	28.764,31 €
Serveis professionals independents		x	1.193.637,47 €
Aprovisionaments		x	100.167,46 €
Altres despeses de l'equipament		x	3.940.325,85 €
Despeses financeres		x	461.147,69 €
Inversions		x	2.353.741,50 €

Taula 1: Quadre de riscos i valoració. Font, elaboració pròpia

4. Cost de la inversió a realitzar

4.1. Inversió inicial

Serà necessària una posada a punt de la instal·lació. L'Ajuntament, juntament amb aquest estudi de viabilitat, ha encarregat una auditoria tècnica de l'estat de conservació de l'edifici que s'ha dut a terme en el mes de maig del 2024. L'objectiu d'aquesta auditoria és descriure l'estat actual del conjunt d'instal·lacions del Complex Esportiu Municipal objecte d'estudi, amb les possibles anomalies tant d'instal·lació, de conservació com de tipus documental, i descriure i valorar les actuacions mínimes necessàries i realitzar recomanacions de millora.

Es preveu que el nou concessionari aporti una part de la inversió en millores identificada en aquest mateix treball. Aquestes actuacions de millora tenen l'objectiu de no perdre mercat, no de guanyar-ne, és a dir que no es planteja com un recurs que suposi una millora en el ingressos. Un cop calculats els imports de les actuacions esmentades, les actuacions s'han distribuït entre l'Ajuntament, l'actual i el futur concessionari segons es planteja a continuació.

Conceptualment, l'Ajuntament i l'actual concessionari s'hauran de fer càrrec de les obres de rehabilitació dels elements que hagin finalitzat la seva vida útil, i/o d'aquelles actuacions que millorin l'eficiència energètica, (aquesta última serà una obligació de les administracions públiques en compliment de l'agenda 2030).

Mentrestant, el concessionari s'encarregarà de les actuacions que puguin millorar el servei del Complex Esportiu Municipal i que siguin susceptibles de millorar la fidelització d'usuaris actuals o la captació de nous usuaris.

L'assumpció de les obres de millora per part del concessionari obliga a l'allargament de la durada de la concessió més enllà dels 5 anys (article 29.6 de la LCSP) . Cal tenir en compte que durant els dos primers anys de la concessió, s'executaran les obres inicials de millora previstes. Aquestes actuacions s'hauran de planificar de tal manera que es redueixi la inevitable molèstia als usuaris, i per tant no afectin a la previsió econòmica desenvolupada en aquest estudi de viabilitat.

D'altra banda també es preveu portar a terme altres actuacions de millora durant els primers cinc anys del nou contracte. Aquestes inversions, que es defineixen com a actuacions en el transcurs del contracte, es periodificaran en el temps dins la durada de la concessió de servei i seran amortitzades comptablement abans de finalitzar el període estipulat, és a dir sense comptar les eventuais pròrrogues.

Actuacions a càrrec de l'ajuntament i el concessionari actual

Per tant, l'Ajuntament i l'actual concessionari realitzaran les actuacions de rehabilitació, substituint els elements obsolets i fora de servei detectats en l'auditoria de manteniment, conservació i higiene efectuada.

Per part del concessionari actual, serà necessari que porti a terme les obligades actuacions de reposició pendents en diferents àmbits del manteniment recollides i detallades en diferents informes tècnics elaborats per la Oficina d'Equipaments Esportius de la Diputació de Barcelona. Aquestes actuacions han d'estar finalitzades en el moment en el que es formalitzi la reversió de l'equipament en finalitzar a relació contractual actual.

Per part de l'Ajuntament, les actuacions que es portaran a terme són les de rehabilitació dels espais exteriors, força malmesos, que també estan recollides i detallades en els mateixos

informes tècnics elaborats per la Oficina d'Equipaments Esportius de la Diputació de Barcelona ja mencionats. Aquestes reformes s'han de licitar i executar en el moment de la posada en marxa del nou contracte de concessió de servei.

Així mateix, l'Ajuntament també es farà càrrec de la inversió en la millora de l'eficiència energètica, ja que compta amb un projecte amb l'objectiu d'estalviar en consums, tant a nivell mediambiental com econòmic. Entre les diferents mesures proposades, aquest pla contempla tant la implementació de noves fonts d'energia renovable, noves incorporacions d'elements, així com altres mesures d'estalvi energètic passives.

Actuacions inicials a càrrec del concessionari

Pel que fa a les actuacions que es preveuen que dugui a terme el concessionari, aquest haurà de millorar el servei de la sala de fitness, de les activitats dirigides, dels vestuaris, de les pistes de raqueta, a més d'aportar solucions per millorar el control del accés i la imatge del centre o el sistema de depuració de l'aigua de les piscines. En conseqüència, està previst que el futur concessionari pugui executar una inversió per aconseguir les millores següents:

Sala de fitness: ampliar l'espai disponible, millorar l'equipament i l'estructura. Ampliació de la sala de fitness ocupant la zona exterior adjacent (116 m²), així com renovar l'equipament de la sala en el moment que assoleixi el final de la seva vida útil.

Sales d'activitats dirigides: ampliar el nombre de sales actual, millorar l'equipament i l'estructura. Sobre la terrassa adjacent a la sala 1, construcció d'una sala 2 d'activitats dirigides. (120 m²)

Vestuaris: Ampliar els vestidors i millorar l'equipament en dues actuacions que s'hauran de realitzar seqüencialment:

- a) Sobre l'ampliació de la sala de fitness mencionada anteriorment, construcció de nous vestidors per donar servei a fitness i activitats dirigides, restant els actuals per a piscina (116 m²)
- b) Reforma dels vestidors actuals d'abonats i col·lectius, amb nou paviment més fàcil de netejar, nou alicatat, renovació de les dutxes, i aportació de nou mobiliari (bancs i taquilles) que permeti augmentar l'aprofitament de l'espai augmentant la capacitat dels vestidors amb les taquilles en el mateix espai que els bancs.

Piscina i espais aquàtics : Renovació i millores de la depuració de les aigües de piscina amb nous sistemes de filtratge més eficaços, eficients i mediambientalment més avançats, instal·lant un sistema de depuració de l'aigua de les piscines de tipus UV o bé de cloració salina en cadascun dels vasos existents.

Imatge del CEM: La imatge ha quedat força antiquada i cal una millora de la cartelleria en tota la instal·lació. Cal redactar un projecte d'actualització de la imatge del Centre Esportiu que inclogui, entre d'altres, una reforma de la senyalètica, un nou mobiliari de recepció i la rehabilitació del paviment.

Control d'accessos i recepció: És imprescindible millorar i automatitzar el control de l'accés, especialment dels espais exteriors mitjançant la integració de 5 sistemes d'identificació dels usuaris (mòbil, bluetooth, targetes de proximitat, codi QR, codi pin) i una aplicació mòbil (App) que faciliti el control mòbil d'entrades, reserves i abonaments a través del codi QR

Aquesta inversió es valora inicialment en el desglossament següent¹, encara que cada licitador haurà d'aportar una proposta d'inversió en aquests espais que serà valorada en els termes que es concreten als capítols corresponents dels Plecs de Condicions Administrativa i Tècniques.

RESUM INVERSIÓ INICIAL	TOTAL INICIAL (PEC sense IVA)
Ampliació zona fitnes	665.675,44 €
Reforma vestidors	293.549,20 €
Milliores depuració d'aigua	155.890,00 €
Automatització control d'accés	20.000,00 €
Reforma recepció i senyalística	46.945,54 €
Honoraris tècnics	88.927,32 €
Total general	1.270.987,50 €

Taula 2: Resum inversió inicial concessionari futur. Font, elaboració pròpia

4.2. Actuacions en el transcurs de la licitació

Inversió a càrrec del concessionari

Es preveu que seran necessàries diverses intervencions en el transcurs del contracte, ja sigui per la finalització de la vida útil de l'equipament com per augmentar el nivell de qualitat de la oferta. Amb aquesta finalitat, es proposen les següents intervencions de millora durant el transcurs del contracte supeditades a l'evolució de les previsions econòmiques que conté aquest estudi:

Milliores de les pistes de tennis, pàdel i pistes de sorra: Cobertura i renovació del paviment de les pistes de pàdel, renovació del paviment i dels marcatges i del tancament perimetral de les pistes de tennis, i renovació del tancament perimetral de les pistes de sorra

Milliores de la sala de fitnes: Renovació dels aparells de la sala de fitnes.

Milliores dels camps de futbol: Renovació tanca perimetral i canviar a LED l'enllumenat del camp de futbol set (CF-7), incorporació d'una pantalla/marcador i canvi de l'equip de megafonia del camp de futbol onze (CF-11)

Milliores del pavelló i pista poliesportiva: Tancament lateral perimetral i renovació del paviment i marcatges de la pista poliesportiva (POL-2), incorporació d'una pantalla / marcador, i de noves cortines separadores automàtiques del pavelló poliesportiu (PAV-3)

Aquesta inversió es valora i es periodifica inicialment en el desglossament següent, encara que cada licitador haurà d'aportar una proposta d'inversió en aquests espais que serà valorada en els termes que es concreten als capítols corresponents dels Plecs de Condicions Administrativa i Tècniques.

RESUM INVERSIÓ TRANSCURS	Any 4	Any 5	TOTAL (PEC)
Camps de futbol	48.000,00 €		48.000,00 €
Pavelló i pista poliesportiva	34.000,00 €	560.754,00€	594.754,00 €
Pistes raqueta i sorra exteriors	90.000,00 €		90.000,00 €
Renovació equipament fitnes		350.000,00 €	350.000,00 €
Total general	172.000,00 €	910.754,00 €	1.082.754,00 €

Taula 3: Resum inversió transcurs concessionari futur. Font, elaboració pròpia

¹ Preus amb Pressupost Estimad per Contracte (PEC), és a dir inclou el 19% de despesa general i benefici industrial, sense l'IVA

5. Aspectes condicionants de l'estudi econòmic

5.1. Horaris del CEM Les Franqueses

Es proposen els següents horaris del CEM Les Franqueses :

1 setembre a 14 juny	HORARIS CEM	HORES DIA	HORES SETMANA	SETMANES ANY	FESTIUS TANCATS	Nº DIES ANY	Nº HORES ANY
DILLUNS A DIVENDRES	6:00 a 22:30	16,5	101	41,14	10	193	3.185
DISSABTE	8:00 a 20:00	12			0	41	492
DIUMENGE	8:00 a 14:30	6,5			0	41	267
Vigílies festiu (5 gener, 24 i 31 desembre)	6:00 a 14:30	8,5				3	26
Festius oberts: l'Ascensió, Festa Major i 12 d'octubre	8:00 a 14:30	6,5				3	20
15 juny a 31 d'agost	HORARIS CEM	HORES DIA	HORES SETMANA	SETMANES ANY	FESTIUS TANCATS	Nº DIES ANY	Nº HORES ANY
DILLUNS A DIVENDRES	6:00 a 22:30	16.5	104,5	11	0	53	875
DISSABTE	8:00 a 20:00	12			0	11	132
DIUMENGE	9:00 a 19:00	10			0	11	110
Festius oberts: (24 juny, 15 agost)	9:00 a 19:00	10				2	20
TOTAL				52,14	12	353	5.125

Taula 4: Horaris CEM Les Franqueses . Font: elaboració pròpia a partir dels horaris actuals.

15 juny a 31 d'agost	HORARIS PAL	HORES DIA	HORES SETMANA	SETMANES ANY	FESTIUS TANCATS	Nº DIES	Nº HORES ANY
DILLUNS A DIVENDRES	10:00 a 20:00	10	29	11	0	53	530
DISSABTE	10:00 a 20:00	10			0	11	110
DIUMENGE	10:00 a 19:00	9			0	11	99
Festius oberts: (24 juny, 15 agost)	10:00 a 19:00	9				2	18
TOTAL				11	0	77	757

Taula 5: Horaris PAL Les Franqueses . Font: elaboració pròpia a partir dels horaris actuals.

Durant 10 festius anuals el CEM romandrà tancat, només s'obrirà els festius 24 de juny i 15 d'agost, mentre que els festius de l'Ascensió, Festa Major i 12 d'octubre el centre obrirà de 8:00 a 14:30.

5.2. Preus públics dels serveis

Els preus públics del CEM Les Franqueses són les vigents per l'any 2024 i estan aprovades i publicades: A les taules següents hi figuren els preus finals venda públic (amb IVA) de cadascuna de les diferents tipologies, modalitats i opcions.

Tots els preus públics de Gent Gran inclouen també jubilats, discapacitats, família nombrosa i monoparental.

Els preus públics per l'any 2025 i els posteriors, per aquest estudi, s'incrementaran amb una previsió d'un 3% anual.

MODALITAT I TIPOLOGIA		PREU FINAL (IVA inclòs)	
Inscripció	Adult (18 a 64 anys)	76,55 €	
	Familiar (a partir del 2n membre) **	47,70 €	
	Jove (6 a 17 anys)	36,25 €	
	Infantil (fins a 5 anys)	Gratuït	
	Gent Gran (+65 anys)	34,30 €	
	Federat Entitat Esportiva de Les Franqueses Adult *	76,55 €	
	Federat Entitat Esportiva de Les Franqueses Jove *	36,25	
Quota mensual	Adult (18 a 64 anys)	40,10 €	
	Familiar (a partir del 2n membre) **	31,10 €	
	Jove (6 a 17 anys)	28,20 €	
	Infantil (fins a 5 anys)	Gratuït	
	Gent Gran (+65 anys)	25,05 €	
	Federat Entitat Esportiva de Les Franqueses Adult *	28,20 €	
	Federat Entitat Esportiva de Les Franqueses Jove *	25,38 €	
Entrada Puntual (només zona d'aigües)	Adult (18 a 64 anys) laborables	5,80 €	
	Adult (18 a 64 anys) DS, DG i Festius	6,90 €	
	Jove (6 a 17 anys) laborables	4,50 €	
	Jove (6 a 17 anys) DS, DG i Festius	5,50 €	
	Gent Gran (+65 anys) laborables	4,50 €	
	Gent Gran (+65 anys) DS, DG i Festius	5,50 €	
		Persones abonades	Persones NO abonades
Activitats complementàries	Manteniment adults (trimestral)	60,85 €	60,85 €
	Activitat Física Gent Gran (trimestral)	20,25 €	20,25 €
	Activitat física dirigida especialitzada 2 dies setmana (trimestral)	94,65 €	120,40 €
	Activitat física dirigida especialitzada 1 dia setmana (trimestral)	47,33 €	60,20 €
	Entrenador personal Individual (60')	46,05 €	53,45 €
	Entrenador personal Duo (60')	69,00 €	83,20 €
	Abonament 5 sessions entrenador personal Individual (60')	183,95 €	220,65 €
	Abonament 5 sessions entrenador personal Duo (60')	275,95 €	330,85 €
	Abonament 10 sessions entrenador personal Individual (60')	206,95 €	248,75 €
	Abonament 10 sessions entrenador personal Duo (60')	310,45 €	373,05 €
	Gravity system (trimestral)	45,95 €	58,45 €
Serveis de Salut	Exploració mèdica (test QAF negatiu)	50,00 €	
	Fisioteràpia (15')	9,50 €	14,85 €
	Aqua-salus	58,20 €	
Cursets natació	Baby trimestral o intensiu estiu	93,33 €	93,33 €
	Kids (3 a 5 anys) trimestral o intensiu estiu	98,80 €	125,15 €
	Kids (3 a 5 anys) temporada sencera	146,05 €	186,65 €
	Júnior (6 a 14 anys) trimestral o intensiu estiu	81,05 €	103,40 €
	Júnior (6 a 14 anys) temporada sencera	112,15 €	144,80 €
	Sport (12 a 16 anys) trimestral o intensiu estiu	81,05 €	103,40 €
	Sènior (Més de 16 anys) trimestral o intensiu estiu 2 dies setmana	98,80 €	125,15 €

Taula 6: Preus públics aprovats espais indoor CEM Les Franqueses. Font, Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

MODALITAT I TIPOLOGIA		PREU FINAL (IVA INCLÒS) 1 sessió setmanal de 45'
Natació escolar (octubre a maig)	Educació Infantil	98,05 €
	Primària	83,85 €
	Secundària	83,85 €
	Graus Formació Professional/Batxillerat	83,85 €
	Educació especial	83,85 €
	Llar d'infants	105,45 €

Taula 7: Preus públics aprovats activitats per escoles CEM Les Franqueses. Font, Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

MODALITAT I TIPOLOGIA		PREU FINAL (IVA inclòs)		
		Persones abonades	Persones NO abonades	
Pàdel (preu per pista)	1 hora Dilluns a Divendres fins 18:00	10,45 €	10,45 €	
	1 hora Dilluns a Divendres a partir 18:00	15,15 €	15,15 €	
	1 hora Caps de setmana	12,55 €	12,55 €	
	30 minuts enllumenat pàdel	2,70 €	2,70 €	
	Lloguer pales	1,55 €	1,55 €	
	Lloguer pilotes	0,50 €	0,50 €	
Tennis (preu per pista)	1 hora majors 18	8,05 €	9,10 €	
	1 hora menors 18	6,60 €	7,35 €	
	10 hores majors 18	59,45 €	76,45 €	
	10 hores menors 18	51,05 €	51,05 €	
	Socis CT Les Franqueses	59,45 €	59,45 €	
	30 minuts enllumenat tennis	2,70 €	2,70 €	
		Horari complet	A partir de les 15:00	10 entrades
Piscines a l'aire lliure	Adult (18 a 64 anys) i familiar laborables	11,30 €	7,00 €	97,40 €
	Adult (18 a 64 anys) i familiar laborables residents	5,10 €	3,50 €	43,85 €
	Adult (18 a 64 anys) i familiar DS, DG i Festius	13,30 €	8,00 €	97,40 €
	Adult (18 a 64 anys) i familiar DS, DG i Festius residents	6,00 €	4,00 €	43,85 €
	Jove (6 a 17 anys) laborables	9,00 €	6,00 €	70,00 €
	Jove (6 a 17 anys) laborables residents	4,05 €	3,00 €	31,50 €
	Jove (6 a 17 anys) DS, DG i Festius	11,00 €	7,00 €	70,00 €
	Jove (6 a 17 anys) DS, DG i Festius residents	4,95 €	3,50 €	31,50 €
	Gent Gran (+65 anys) laborables	9,00 €	6,00 €	70,00 €
	Gent Gran (+65 anys) laborables residents	4,05 €	3,00 €	31,50 €
	Gent Gran (+65 anys) DS, DG i Festius	11,00 €	7,00 €	70,00 €
	Gent Gran (+65 anys) DS, DG i Festius residents	4,95 €	3,50 €	31,50 €

Taula 8: Preus públics aprovats espais exteriors CEM Les Franqueses. Font, Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

5.3. Test QAF

Els abonats al CEM Les Franqueses no ofereixen cap informació al Centre Esportiu sobre el seu estat físic en el moment d'inscriure's al CEM. Aquest fet pot comportar una sobre exposició a la càrrega física en aplicar algun programa esportiu que pot posar en risc la seva salut.

Per al nou període es proposa que, en el moment de la inscripció, els abonats hauran de respondre un breu i ràpid qüestionari (QAF) que identifica les persones de risc potencial. Les persones que obtinguin una sola resposta negativa en el QAF hauran de fer una revisió mèdica amb prova d'esforç.

La revisió mèdica es farà en un centre mèdic concertat. El diagnòstic de la revisió mèdica determinarà el programa esportiu que haurà de seguir la persona abonada.

5.4. Servei d'Activitats Dirigides inclòs a la quota d'abonament

Les inversions de millora contemplades preveuen la construcció d'una tercera sala d'activitats. Aquesta millora permetrà programar un nombre més elevat de sessions Activitats Dirigides incloses dins de la quota d'abonament.

El programa d'activitats dirigides actual consta de 74 sessions setmanals, 5 d'elles virtuals i 69 presencials, totes de dilluns a divendres.

Es tracta d'un programa diversificat, amb possibilitat d'atendre a totes les tipologies d'usuaris, però que en l'hora punta resulta insuficient, i per aquest motiu és necessària la construcció d'una

tercera sala d'activitats, cosa que permetrà incrementar el nombre d'activitats en hora punta es poden preveure 15 sessions setmanals més.

A banda, actualment, la sala de bike indoor es comparteix amb sessions amb aparells de pilates reformer cosa que implica una sobrecàrrega de treball per al personal de manteniment, a la vegada que impedeix programar més sessions de bike indoor especialment a la tarda, es poden preveure 5 sessions setmanals més. Aquest canvi també permetrà preveure més sessions virtuals en tenir una sala exclusiva per bike indoor- També es recomana programar alguna sessió durant el cap de setmana, combinant-la amb virtuals. Es poden preveure 4 sessions setmanals més (presencials), a banda d'incrementar les virtuals.

Per tant la proposta per al nou programa, un cop realitzades les corresponents obres d'ampliació de la sala passaria de 69 presencials a 93 sessions presencials (24 noves sessions presencials), que s'oferiran un cop finalitzada la construcció de la nova sala d'AADD, previst pel 3er any. Durant la meitat del mes de juny i el juliol es reduirien fins a 63 i al mes d'agost a 33.

L'augment de la despesa en RRHH degut a l'augment del programa d'activitats dirigides no es produirà fins a l'any 3.

5.5. Servei d'assessorament a la sala de fitnes

Es preveuen 40 hores setmanals d'assessorament durant els mesos de setembre a 15 de juny, que del 15 de juny al 31 d'agost passarien a 20 hores setmanals.

5.6. Servei de socorrisme

Es preveuen 101 hores setmanals de socorrista (coincideix amb l'horari d'obertura) de l'1 de setembre al 15 de juny.

Des del 15 de juny al 31 d'agost, degut a l'obertura de la piscina exterior durant aquest període, s'incrementaran en 83 hores setmanals més (69 d'obertura setmanal més 14 hores de reforç) i s'arribaria a les 184 hores.

6. Càlculs dels ingressos

6.1. Càlcul dels ingressos per persones abonades

El càlcul de les quotes mensuals i d'inscripció mitjana és el següent:

QUOTES 2025 (+3%)	Preu mensual	Preu inscripció	%	Mitjana mensual	Mitjana inscripció
Adult (18 a 64 anys)	41,30 €	76,55 €	53,61%	22,14 €	42,27 €
Familiar (a partir del 2n)	32,03 €	47,70 €	10,18%	3,26 €	5,00 €
Jove (6 a 17 anys)	29,05 €	36,25 €	3,81%	1,11 €	1,42 €
Infantil (fins a 5 anys)	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 €
Gent Gran (+65 anys)	25,80 €	34,30 €	30,48%	7,86 €	10,77 €
Federat LF Adult	29,05 €	76,55 €	1,33%	0,39 €	1,05 €
Federat LF Jove	26,14 €	36,25 €	0,59%	0,15 €	0,22 €
QUOTA MITJANA 2025 amb IVA			100%	34,92 €	60,73 €
QUOTA MITJANA 2025 sense IVA				28,86 €	50,19 €

Taula 9: Càlculs de les quotes mitjanes (mensual i d'inscripció) amb IVA inclòs. Font, elaboració pròpia.

La quota mitjana de la quota mensual es multiplica pel nombre d'abonaments previstos cada mes de l'any per calcular l'import de la facturació anual. La quota mitjana de la quota d'inscripció es multiplica pel nombre de persones que es donen d'alta cada mes per calcular l'import d'aquests ingressos. També caldrà restar els imports de les devolucions de les quotes mensuals. Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del següent capítol.

L'estudi econòmic s'ha realitzat amb una previsió de creixement des dels 3.300 abonaments a gener del primer any, fins a les 4.192 persones abonades previstes en el mes de desembre del quinze any.

6.2. Càlculs d'ingressos per cursos de natació

Els cursos de natació inclouen escoles, infants i adults

Cursos de natació	Nombre d'usuaris	Ingressos anuals
Escoles	975	23.307,15 €
Adults / Gent Gran	48	4.128,40 €
Wet baby	256	19.745,85 €
Wet kids	800	75.775,21 €
Wet júnior	724	56.519,87 €
Wet sports	176	13.739,64 €
Total general	2.979	193.216,11 €

Taula 10: Càlculs dels ingressos anuals per cursos de natació (sense IVA). Font, elaboració pròpia.

6.3. Ingressos d'activitats complementàries

Les activitats complementàries es preveu mantenir la situació actual

Activitats complementàries	Nombre d'usuaris	Ingressos anuals
Gravity system	92	4.457,40 €
Gim mant Gent Gran	150	3.037,50 €
Gim mant Adults	75	4.563,75 €
Entrenador personal individual	200	9.506,00 €
Entrenador personal duo	40	2.873,60 €
Total general	557	24.438,25 €

Taula 11: Càlculs dels ingressos per activitats complementàries (sense IVA). Font, elaboració pròpia.

6.4. Ingressos piscina d'estiu

La previsió és continuar amb la ocupació respecte a la situació actual

Piscina d'estiu	Nombre d'usuaris	Ingressos anuals
Abonaments 10 entrades	520	1.959,10 €
Entrades laborables Infantils	858	3.474,90 €
Entrades laborables Adults	858	4.375,80 €
Entrades laborables Gent Gran	434	1.757,70 €
Entrades festius Infantils	1.372	6.791,40 €
Entrades festius Adults	1.372	8.232,00 €
Entrades festius Gent Gran	686	7.546,00 €
Total general	6.100	34.136,90 €

Taula 12: Càlculs dels ingressos piscina d'estiu (sense IVA). Font, elaboració pròpia.

6.5. Ingressos casals d'estiu

S'espera mantenir la situació actual, amb ocupació al 100%

Setmanes amb campus	Mes	Nº infants primer fill	Preu primer fill mig dia ²	Nº infants germans	Preu germans mig dia	Ingressos (sense IVA)
Estiu 1	Juliol	272	140,00 €	68	120,00 €	38.214,88 €
Estiu 2	Juliol					
Estiu 3	Juliol					
Estiu 4	Juliol					
TOTAL						38.214,88 €

Taula 13 Càlculs dels ingressos per casals d'estiu (sense IVA). Font, elaboració pròpia.

² Preu amb IVA, inclou l'assegurança

6.6. Càlculs dels ingressos per la reserva de pistes de tennis i pàdel

Per al càlcul dels ingressos per reserva d'espais de raqueta, es preveu que un 80% dels usuaris són abonats o abonades, i es pressuposa la següent ocupació setmanal estàndard, basada en les ocupacions actuals:

% Ús	Hora vall	Hora punta
Pistes de tennis	3%	18%
Pistes de pàdel	13%	29%

Taula 14: % ocupació pàdel segons període. Font, elaboració pròpia.

A continuació, partint d'aquest ús setmanal estàndard, s'han establert uns percentatges de compliment d'aquesta ocupació en funció del mes de l'any, que ens permet calcular els ingressos per lloguer de les pistes:

Mes	% tennis	Ingressos pista tennis	% pàdel	Ingressos pista pàdel	Ingressos llum	Total ingressos raqueta
Gener	80%	570,73 €	70%	2.407,55 €	835,92 €	3.814,20 €
Febrer	100%	713,41 €	100%	3.439,36 €	743,04 €	4.895,81 €
Març	100%	713,41 €	100%	3.439,36 €	557,28 €	4.710,05 €
Abril	100%	713,41 €	90%	3.095,42 €	371,52 €	4.180,35 €
Maig	100%	713,41 €	100%	3.439,36 €	185,76 €	4.338,53 €
Juny	80%	570,73 €	50%	1.719,68 €	92,88 €	2.383,29 €
Juliol	60%	428,05 €	40%	1.375,74 €	0,00 €	1.803,79 €
Agost	40%	285,37 €	40%	1.375,74 €	92,88 €	1.753,99 €
Setembre	100%	713,41 €	80%	2.751,48 €	278,64 €	3.743,54 €
Octubre	100%	713,41 €	100%	3.439,36 €	557,28 €	4.710,05 €
Novembre	100%	713,41 €	100%	3.439,36 €	743,04 €	4.895,81 €
Desembre	80%	570,73 €	60%	2.063,61 €	835,92 €	3.470,26 €
Total ingressos (sense IVA)		7.419,50 €		31.986,00 €	5.294,16 €	44.699,66 €

Taula 15: Ingressos pàdel i tennis per mesos. Font, elaboració pròpia

6.7. Càlculs dels ingressos per serveis individuals

Els serveis individuals oferts són fisioteràpia i revisions mèdiques.

A partir del preu ofert es preveu un total de 176 usos anuals de fisioterapeuta i 69 usos anuals de revisions mèdiques.

Les revisions mèdiques només seran obligatòries per als nous abonats que no superin el QAF (Qüestionari d'Activitat Física) i s'han calculat en un 5% de les noves altes.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del següent capítol.

6.8. Càlcul ingressos entrades puntuals

Es preveu una situació similar a l'actual

Entrades puntuals	Nombre d'usuaris	Ingressos anuals
Adult (18 a 64 anys) laborables	288,00	1.670,40 €
Adult (18 a 64 anys) DS, DG i Festius	144,00	993,60 €
Jove (6 a 17 anys) laborables	120,00	540,00 €
Jove (6 a 17 anys) DS, DG i Festius	60,00	330,00 €
Gent Gran (+65 anys), jubilats, disc., fam. nom./mono laborables	288,00	1.296,00 €
Gent Gran (+65 anys), jubilats, disc., fam.nom./mono DS, DG i Festius	144,00	792,00 €
Total general	1.044	5.622,00 €

Taula 16: Ingressos anuals entrades puntuals. Font, elaboració pròpia

6.9. Càlcul ingressos venda material

Es preveu un ingrés anual de 1.380€ sense IVA per la venda de petit material fungible (pilotes de tennis i pàdel, casquets de bany o ulleres de natació)

6.10. Càlculs d'ingressos per arrendament bar

Continuïtat amb les condicions de l'actual contracte:

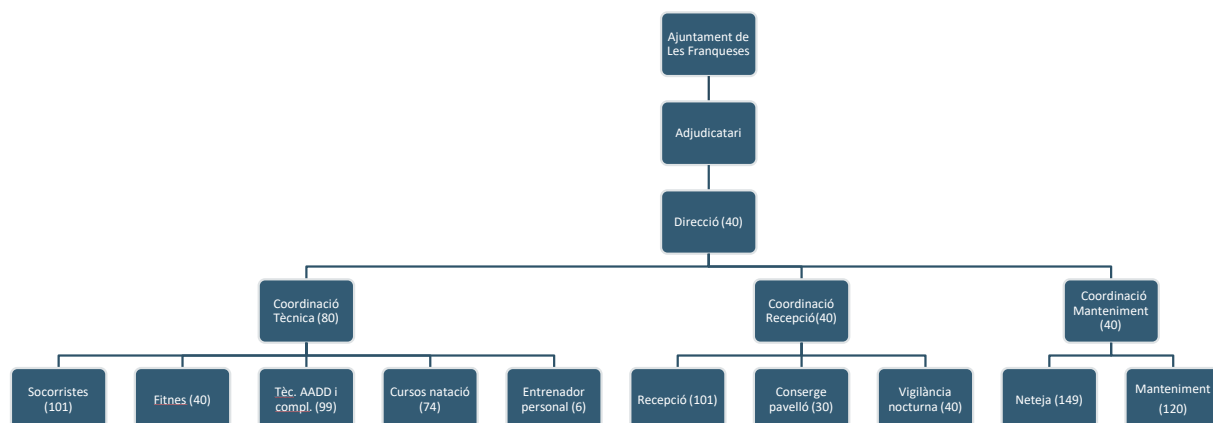
- Bar CEM: 650€ per 11 mesos
- Bar piscina d'estiu: 300€ per 2,5 mesos

7. Càlculs de les despeses

7.1. Càlculs de les despeses en RRHH

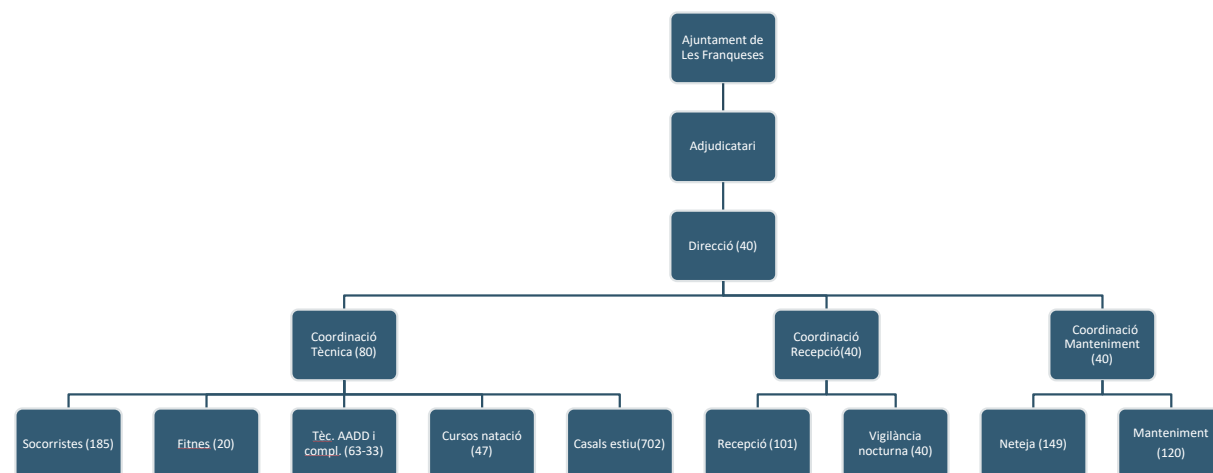
L'organigrama proposat és el següent (entre parèntesi, el nombre d'hores setmanals previstes per cada lloc de treball)

a) Organigrama durant el curs escolar



Taula 17: Organigrama RRHH de setembre a juny. Font, elaboració pròpia

b) Organigrama d'estiu



Taula 18: Organigrama RRHH de juny juliol i agost. Font, elaboració pròpia

Es mantenen les mateixes hores de l'equip actual de Recursos Humans, exceptuant els canvis següents:

- Reforç estiu: Socorristes i recepció en funció de les hores d'obertura de la piscina d'estiu
- Incorporació del servei d'entrenador personal
- Incorporació del conserge del pavelló (dissabtes i diumenges, per un total de 30 hores a la setmana)
- Ampliació del programa d'activitats dirigides vinculat a la nova sala. L'augment de la despesa en RRHH degut a l'augment del programa d'activitats dirigides no es produirà fins a l'any 3

SALARIS I COSTOS RRHH (per lloc de treball)	Antecedents de càlcul			Bases de càlcul		Cost Anual ³
	Grup conveni	S.brut conveni 2025	S.brut 2025 (base real)	Hores anuals	Cost empresa / hora	Any 1 (estàndard)
Direcció instal·lació	Grup 1	22.827,63 €	34.467,71 €	1.800	25,54 €	45.979,93 €
Cap recepció-adm.	Grup 3	17.814,47 €	21.578,21 €	1.800	15,99 €	28.785,33 €
Recepció	Grup 3	17.814,47 €	18.304,99 €	5.998	13,57 €	81.370,83 €
Consergeria	Grup 5	17.129,29 €	17.430,29 €	1.333	12,92 €	17.220,88 €
Coordinació esportiva	Grup 1	22.827,63 €	24.116,46 €	3.600	17,87 €	64.342,72 €
Assessorament fitnes	Grup 3	17.814,47 €	20.142,88 €	1.839	14,93 €	27.457,06 €
AADD nivell 1	Grup 2	20.669,35 €	24.579,15 €	1.963	18,22 €	35.755,69 €
AADD nivell 2	Grup 2	20.669,35 €	21.899,08 €	2.160	16,23 €	35.052,19 €
AADD complementàries	Grup 2	20.669,35 €	24.579,15 €	242	18,22 €	4.406,47 €
Natació i extraescolars	Grup 3	17.814,47 €	19.875,59 €	3.162	14,73 €	46.573,46 €
Socorristes	Grup 3	17.523,27 €	17.523,29 €	2.892	12,99 €	37.551,83 €
Entrenaments personals	Grup 2	17.814,47 €	20.959,69 €	6.157	15,53 €	95.635,65 €
Monitors casals d'estiu	Grup 4	20.669,35 €	36.000,00 €	274	26,68 €	7.306,51 €
Cap manteniment	Grup 2	20.669,35 €	37.563,89 €	1.800	28,59 €	51.462,53 €
Manteniment	Grup 3	17.814,47 €	21.362,10 €	6.456	15,83 €	102.207,68 €
Neteja	Grup 5	17.129,29 €	18.653,10 €	7.695	13,47 €	103.670,33 €
TOTAL				49.170		784.779,11 €

Taula 19: Costos RRHH. Font, elaboració pròpia

Els càlculs dels costos de RRHH inclouen els programes municipals d'activitat física de manteniment per a persones adultes i d'activitat física per a la gent gran, que es mantenen.

Aquests càlculs també inclouen els costos de RRHH del personal dedicat al servei i a les tasques de manteniment de la resta de les instal·lacions de la Zona Esportiva Municipal de Corró d'Avall (pavelló poliesportiu municipal, pista poliesportiva municipal, camp de futbol municipal, camp de futbol-7 municipal i pista de sorra), tasques que s'incorporen a l'àmbit de la concessió.

³ Inclou costos de substitucions i vacances

El càlcul dels costos en recursos humans s'ha efectuat a partir dels salaris del personal a subrogar, i s'ha actualitzat sobre la base dels nous acords del nou conveni. El conveni emprat és el d'empreses i entitats privades que gestionen equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure amb Codi conveni número 79001905012002, amb la seva darrera actualització de 10 de juny de 2024.

Per als càlculs s'han utilitzat les hores màximes anuals que estipula el conveni, tenint en compte la variabilitat horària de cada moment de la temporada i que durant 10 festius anuals el centre esportiu està tancat, mentre que en 2 (corresponents a la temporada d'estiu) restarà obert

Els costos de Seguretat Social s'han calculat a raó del 33,4% sobre els salaris bruts, i també s'inclouen les substitucions per vacances o per incapacitat laboral transitòria (ILT).

7.2. Càlculs de les despeses en consums

Els càlculs sobre els consums s'han efectuat sobre la base dels històrics de consums d'electricitat, aigua i gas de què disposa aquesta instal·lació. S'ha tingut accés al detall de les unitats energètiques consumides en els darrers exercicis i s'ha calculat la mitjana tenint en compte que des de l'any 2020 al 2022 els usos de la instal·lació (i conseqüentment els consums) van estar alterats per l'efecte de la pandèmia. Les unitats previstes de consum són les següents:

Mes	Consum elèctric en kW/h	Consum gas en kW/h	Consum aigua en m3
Gener	33.116	129.668	772
Febrer	29.719	219.226	930
Març	36.565	168.635	1.107
Abril	32.895	125.268	938
Maig	35.628	90.678	929
Juny	36.696	89.035	1.041
Juliol	37.960	87.490	938
Agost	29.522	46.364	747
Setembre	23.216	55.749	716
Octubre	32.906	43.294	887
Novembre	37.047	92.031	955
Desembre	32.376	118.817	904
Total any	397.646	1.266.255	10.864

Taula 20: Mitjana de consums en unitats energètiques i m³ RRHH. Font, elaboració pròpia

A partir del consum anual previst, s'ha efectuat el càlcul per preu unitari (kW/h o m³).

A més, pel que fa als consums energètics, l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès té la voluntat d'executar un projecte d'estalvi energètic, (tant d'energia tèrmica com d'electricitat) que, quan sigui aplicable, permetrà que el Complex Esportiu Municipal pugui estalviar al voltant d'un 50% en energia elèctrica i un percentatge del 70% en energia tèrmica. Aquests percentatges d'estalvi s'han aplicat sobre el cost històric de l'electricitat. La reducció de la despesa en estalvi

de consums elèctrics i de gas que provocarà la inversió en eficiència energètica, no es començarà a imputar fins l'any 3.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del següent capítol.

7.3. Càlculs de les despeses en Compres i serveis

El capítol de compres i serveis inclou tota la resta de partides de despesa no contemplades en els recursos humans i els consums, i que són els següents:

- **Compra mercaderies:** Inclou compra de material per revendre i productes de farmaciola.
- **Compra matèries primeres:** Compra de material esportiu (piscina, fitness, campus i altres).
- **Reparacions i conservació:** És la partida més extensa, inclou el material de manteniment, el material de neteja, els contractes externs de manteniment, el contracte amb l'empresa de neteja, i el manteniment informàtic.
- **Serveis professionals independents:** A més del contracte extern del servei vigilància nocturna, que és la partida més gran, també inclou les revisions mèdiques (persones que en el moment de fer la inscripció no superen el QAF), el servei de manteniment i formació del desfibril·lador automàtic, els serveis jurídics, laborals i fiscals, les auditories econòmiques i de gestió, i les quotes de les llicències d'algunes activitats dirigides.
- **Transports:** Despeses per trasllats i missatgeria.
- **Assegurances:** Inclou assegurança obligada per responsabilitat civil, l'assegurança per sinistres i l'assegurança per alumne de campus.
- **Serveis bancaris:** Gestió rebuts, Gestió devolucions, Despeses de finançament, comissions i altres.
- **Imatge i comunicació:** Despeses de màrqueting i articles promocionals.
- **Altres despeses:** Sortides i activitats extraordinàries (esdeveniments per a usuaris, decoracions puntuals), material d'oficina i altres despeses.
- **Altres despeses socials:** Incorpora despeses de formació, tant inicial com a continuada.
- **Impostos i tributs:** S'han tingut en compte les quotes de la societat d'autors pels permisos musicals i la recollida d'escombraries

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del següent capítol.

7.4. Càlculs de les despeses d'estructura

Les despeses d'estructura es calculen en un 5% sobre la suma dels ingressos directes. Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del següent capítol.

7.5. Durada del contracte

Preveiem aquesta concessió amb una durada de 13 anys, temps que considerem suficient perquè el concessionari pugui amortitzar la inversió prevista en el plec de clàusules administratives particulars i que està contemplada en el pla de viabilitat que justifica el present informe.

Així mateix, també es proposa una eventual pròrroga de 2 anys.

7.6. Càlculs de les despeses financeres i amortitzacions

Degut a que es preveu una durada de 13 anys més una eventual pròrroga de 2 anys, el finançament de les aportacions inicials del futur concessionari ha estat calculat en 13 anys a un interès del 5%. Les amortitzacions comptables dels béns materials aportats a l'inici s'han calculat a un màxim de 13 anys, malgrat que una part de l'aportació inicial, com que es tracta d'equipament (un 20% aproximadament), es pot amortitzar a 7 anys.

Pel què fa a la resta d'inversions durant el transcurs del contracte com que els anys restants fins al final del contracte són cada any menors, segons l'any en el que s'efectua aquesta intervenció (any 4 o any 5), es pot amortitzar o finançar als anys que resten fins a finançar el contracte.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del següent capítol.

7.6. Càlculs del cànon

Respecte el cànon s'ha mantingut el mateix mètode que el que és vigent en el contracte actual que finalitza un cop s'iniciï el nou concessionari que emergeixi de la present licitació.

El cànon es calcula sobre els ingressos obtinguts, amb tres premisses:

- Cànon fix
- Cànon variable
- Cànon mínim

A la taula següent es presenten els diferents valors a aplicar en cadascun dels anys previstos en la licitació de la concessió de servei:

a) Càlcul del cànon fix

ANY	TRAM FIX
Any 1	65.973,94 €
Any 2	67.293,42 €
Any 3	68.639,29 €
Any 4	70.012,07 €
Any 5	71.412,31 €
Any 6	72.840,56 €
Any 7	74.297,37 €
Any 8	75.783,32 €
Any 9	77.298,98 €
Any 10	78.844,96 €
Any 11	80.421,86 €
Any 12	82.030,30 €
Any 13	83.670,91 €
Any 14 (P1)	85.344,32 €
Any 15 (P2)	87.051,21 €

Taula 21: Cànon fix segons l'any. Font, Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

b) Càlcul del cànon variable

TRAM VARIABLE		%
700.000,00 €	1.000.000,00 €	1,00%
1.000.001,00 €	1.500.000,00 €	2,00%
1.500.001,00 €	1.600.000,00 €	2,50%
1.600.001,00 €	1.700.000,00 €	3,00%
1.700.001,00 €	1.800.000,00 €	3,50%
1.800.001,00 €	1.900.000,00 €	4,00%
1.900.001,00 €	2.000.000,00 €	4,50%
2.000.001,00 €	2.100.000,00 €	5,00%
2.100.001,00 €	2.200.000,00 €	5,50%
2.200.001,00 €	2.300.000,00 €	6,00%
2.300.001,00 €	2.400.000,00 €	6,50%
2.400.001,00 €	2.500.000,00 €	7,00%
2.500.001,00 €	2.600.000,00 €	7,50%
2.600.001,00 €	2.700.000,00 €	8,00%
2.700.001,00 €	2.800.000,00 €	8,50%
2.800.001,00 €	2.900.000,00 €	9,00%
2.900.001,00 €	3.000.000,00 €	9,50%
3.000.001,00 €	3.100.000,00 €	10,00%

Taula 22. Cànon fix segons ingressos. Font, Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

c) Cànon mínim

ANY	CÀNON MÍNIM
Any 1	150.000,00 €
Any 2	150.000,00 €
Any 3	150.000,00 €
Any 4	150.000,00 €
Any 5	150.000,00 €
Any 6	150.000,00 €
Any 7	150.000,00 €
Any 8	150.000,00 €
Any 9	150.000,00 €
Any 10	150.000,00 €
Any 11	150.000,00 €
Any 12	150.000,00 €
Any 13	150.000,00 €
Any 14 (P1)	150.000,00 €
Any 15 (P2)	150.000,00 €

Taula 23: Cànon fix segons l'any. Font, Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del següent capítol.

8. Durada del contracte i càlcul dels increments anuals

Degut a que la licitació del present contracte de concessió de serveis es defineix per un període de 13 anys més 2 anys d'eventual pròrroga, es fa necessària la projecció de les despeses en aquest període de temps per conèixer amb exactitud els costos plurianuals de la concessió.

El concessionari necessita com a mínim aquest període de temps per recuperar la inversió segons el càlcul específic que es troba al capítol 7.

Per a exercicis més enllà de 2025, no hi ha pactades les noves retribucions salarials, per la qual cosa es proposa una estimació d'actualització dels sous i salaris en termes similars que els fixats en la modificació del conveni i fins a la finalització de la concessió de serveis, és a dir, un 3%.

Pel que fa a la despesa corrent, i tenint en compte que l'últim IPC conegut a hores d'ara és el corresponent a maig del 2024, que a Catalunya puja al 3,6%, es proposa que l'actualització de costos en despesa corrent se li apliqui un 3% als anys futurs d'aplicació del contracte.

Els ingressos, mitjançant els preus públics, també es veurien afectats pel 3% d'increment anual.

No obstant, cal tenir en compte que també es produiran increments de despesa que no estaran relacionats amb els increments del cost de la vida, sinó que seran deguts a la incorporació dels nous serveis d'activitats dirigides en el moment en el que es disposi d'una nova sala a tal efecte.

Així mateix, també caldrà tenir en compte que, en el moment que es posin en funcionament les noves mesures d'estalvi energètic, la despesa en consums es reduirà, tal com s'explica en el capítol corresponent.

9. Compte de resultats

DESPESES	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10	ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14	ANY 15 (P2)
TOTAL RRHH	759.604,04 €	782.392,16 €	832.720,53 €	857.702,15 €	883.433,21 €	909.936,21 €	937.234,30 €	965.351,33 €	994.311,87 €	1.024.141,22 €	1.054.865,46 €	1.086.511,42 €	1.119.106,76 €	1.152.679,97 €	1.187.260,37 €
Direcció	45.980,69 €	47.360,11 €	48.780,91 €	50.244,34 €	51.751,67 €	53.304,22 €	54.903,35 €	56.550,45 €	58.246,96 €	59.994,37 €	61.794,20 €	63.648,03 €	65.557,47 €	67.524,19 €	69.549,92 €
Recepció/administració	126.746,93 €	130.549,33 €	134.465,81 €	138.499,79 €	142.654,78 €	146.934,42 €	151.342,46 €	155.882,73 €	160.559,21 €	165.375,99 €	170.337,27 €	175.447,39 €	180.710,81 €	186.132,13 €	191.716,10 €
Tècnics esportius	329.190,80 €	339.066,52 €	376.095,13 €	387.377,98 €	398.999,32 €	410.969,30 €	423.298,38 €	435.997,33 €	449.077,25 €	462.549,57 €	476.426,06 €	490.718,84 €	505.440,40 €	520.603,62 €	536.221,72 €
Manteniment	153.672,58 €	158.282,75 €	163.031,24 €	167.922,17 €	172.959,84 €	178.148,63 €	183.493,09 €	188.997,89 €	194.667,82 €	200.507,86 €	206.523,09 €	212.718,79 €	219.100,35 €	225.673,36 €	232.443,56 €
Neteja	104.013,05 €	107.133,44 €	110.347,44 €	113.657,87 €	117.067,60 €	120.579,63 €	124.197,02 €	127.922,93 €	131.760,62 €	135.713,44 €	139.784,84 €	143.978,38 €	148.297,73 €	152.746,67 €	157.329,07 €
TOTAL CONSUMS	190.470,15 €	196.184,26 €	108.406,67 €	111.658,87 €	115.008,64 €	118.458,90 €	122.012,66 €	125.673,04 €	129.443,24 €	133.326,53 €	137.326,33 €	141.446,12 €	145.689,50 €	150.060,19 €	154.561,99 €
Electricitat	79.529,20 €	81.915,08 €	42.186,26 €	43.451,85 €	44.755,41 €	46.098,07 €	47.481,01 €	48.905,44 €	50.372,61 €	51.883,78 €	53.440,30 €	55.043,51 €	56.694,81 €	58.395,66 €	60.147,53 €
Aigua	38.024,00 €	39.164,72 €	40.339,66 €	41.549,85 €	42.796,35 €	44.080,24 €	45.402,64 €	46.764,72 €	48.167,67 €	49.612,70 €	51.101,08 €	52.634,11 €	54.213,13 €	55.839,53 €	57.514,71 €
Gas	69.316,95 €	71.396,46 €	22.061,51 €	22.723,35 €	23.405,05 €	24.107,20 €	24.830,42 €	25.575,33 €	26.342,59 €	27.132,87 €	27.946,86 €	28.785,26 €	29.648,82 €	30.538,28 €	31.454,43 €
Telefonia/comunicacions	1.800,00 €	1.854,00 €	1.909,62 €	1.966,91 €	2.025,92 €	2.086,69 €	2.149,29 €	2.213,77 €	2.280,19 €	2.348,59 €	2.419,05 €	2.491,62 €	2.566,37 €	2.643,36 €	2.722,66 €
Telefons mòbils	1.800,00 €	1.854,00 €	1.909,62 €	1.966,91 €	2.025,92 €	2.086,69 €	2.149,29 €	2.213,77 €	2.280,19 €	2.348,59 €	2.419,05 €	2.491,62 €	2.566,37 €	2.643,36 €	2.722,66 €
TOTAL COMPRES I SERVEI	229.465,60 €	236.349,57 €	243.440,06 €	250.743,26 €	258.265,55 €	266.013,52 €	273.993,93 €	282.213,74 €	290.680,16 €	299.400,56 €	308.382,58 €	317.634,06 €	327.163,08 €	336.977,97 €	347.087,31 €
Compra mercaderies	2.400,00 €	2.472,00 €	2.546,16 €	2.622,54 €	2.701,22 €	2.782,26 €	2.865,73 €	2.951,70 €	3.040,25 €	3.131,46 €	3.225,40 €	3.322,16 €	3.421,83 €	3.524,48 €	3.630,22 €
Compra matèries primeres	3.520,00 €	3.625,60 €	3.734,37 €	3.846,40 €	3.961,79 €	4.080,64 €	4.203,06 €	4.329,16 €	4.459,03 €	4.592,80 €	4.730,59 €	4.872,50 €	5.018,68 €	5.169,24 €	5.324,32 €
Reparacions i Conservació	119.980,40 €	123.579,81 €	127.287,21 €	131.105,82 €	135.039,00 €	139.090,17 €	143.262,87 €	147.560,76 €	151.987,58 €	156.547,21 €	161.243,62 €	166.080,93 €	171.063,36 €	176.195,26 €	181.481,12 €
Serveis professionals ind .	70.545,20 €	72.661,56 €	74.841,40 €	77.086,64 €	79.399,24 €	81.781,22 €	84.234,66 €	86.761,70 €	89.364,55 €	92.045,49 €	94.806,85 €	97.651,06 €	100.580,59 €	103.598,00 €	106.705,94 €
Transports	600,00 €	618,00 €	636,54 €	655,64 €	675,31 €	695,56 €	716,43 €	737,92 €	760,06 €	782,86 €	806,35 €	830,54 €	855,46 €	881,12 €	907,55 €
Assegurances	11.580,00 €	11.927,40 €	12.285,22 €	12.653,78 €	13.033,39 €	13.424,39 €	13.827,13 €	14.241,94 €	14.669,20 €	15.109,27 €	15.562,55 €	16.029,43 €	16.510,31 €	17.005,62 €	17.515,79 €
Serveis bancaris	4.980,00 €	5.129,40 €	5.283,28 €	5.441,78 €	5.605,03 €	5.773,18 €	5.946,38 €	6.124,77 €	6.308,52 €	6.497,77 €	6.692,70 €	6.893,48 €	7.100,29 €	7.313,30 €	7.532,70 €
Imatge i comunicació	7.200,00 €	7.416,00 €	7.638,48 €	7.867,63 €	8.103,66 €	8.346,77 €	8.597,18 €	8.855,09 €	9.120,74 €	9.394,37 €	9.676,20 €	9.966,48 €	10.265,48 €	10.573,44 €	10.890,65 €
Altres despeses	2.760,00 €	2.842,80 €	2.928,08 €	3.015,93 €	3.106,40 €	3.199,60 €	3.295,58 €	3.394,45 €	3.496,29 €	3.601,17 €	3.709,21 €	3.820,49 €	3.935,10 €	4.053,15 €	4.174,75 €
Altres despeses socials	4.200,00 €	4.326,00 €	4.455,78 €	4.589,45 €	4.727,14 €	4.868,95 €	5.015,02 €	5.165,47 €	5.320,43 €	5.480,05 €	5.644,45 €	5.813,78 €	5.988,20 €	6.167,84 €	6.352,88 €
Impostos i tributs	1.700,00 €	1.751,00 €	1.803,53 €	1.857,64 €	1.913,36 €	1.970,77 €	2.029,89 €	2.090,79 €	2.153,51 €	2.218,11 €	2.284,66 €	2.353,20 €	2.423,79 €	2.496,51 €	2.571,40 €
DESPESES D'ESTRUCTURA	78.104,14 €	79.888,61 €	83.008,61 €	86.251,19 €	89.620,97 €	93.122,73 €	96.761,43 €	100.542,22 €	104.470,42 €	108.551,55 €	112.791,33 €	117.195,67 €	121.770,72 €	126.522,84 €	131.458,61 €
TOTAL DESPESES	1.257.643,93 €	1.294.814,59 €	1.267.575,87 €	1.306.355,47 €	1.346.328,37 €	1.387.531,36 €	1.430.002,32 €	1.473.780,34 €	1.518.905,68 €	1.565.419,87 €	1.613.365,69 €	1.662.787,27 €	1.713.730,07 €	1.766.240,97 €	1.820.368,28 €
INGRESSOS	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10	ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14	ANY 15 (P2)
TOTAL ABONAMENTS	1.201.835,34 €	1.233.922,29 €	1.292.683,85 €	1.353.860,57 €	1.417.544,48 €	1.483.830,95 €	1.552.818,82 €	1.624.610,52 €	1.699.312,17 €	1.777.033,78 €	1.857.889,31 €	1.941.996,83 €	2.029.478,71 €	2.120.461,70 €	2.215.077,14 €
Quotes mensuals	1.185.261,98 €	1.216.797,42 €	1.275.342,80 €	1.336.305,77 €	1.399.778,72 €	1.465.857,37 €	1.534.640,94 €	1.606.232,25 €	1.680.737,86 €	1.758.268,20 €	1.838.937,69 €	1.922.864,92 €	2.010.172,73 €	2.100.988,44 €	2.195.443,93 €
Quotes d'inscripció	32.574,40 €	33.551,63 €	34.558,18 €	35.594,93 €	36.662,77 €	37.762,66 €	38.895,54 €	40.062,40 €	41.264,28 €	42.502,20 €	43.777,27 €	45.090,59 €	46.443,31 €	47.836,61 €	49.271,70 €
Devolucions de quotes	-16.001,04 €	-16.426,77 €	-17.217,13 €	-18.040,13 €	-18.897,01 €	-19.789,07 €	-20.717,65 €	-21.684,14 €	-22.689,96 €	-23.736,62 €	-24.825,66 €	-25.958,68 €	-27.137,33 €	-28.363,34 €	-29.638,49 €
TOTAL ACTIVITATS	231.430,98 €	233.745,29 €	236.082,75 €	238.443,57 €	240.828,01 €	243.236,29 €	245.668,65 €	248.125,34 €	250.606,59 €	253.112,66 €	255.643,78 €	258.200,22 €	260.782,22 €	263.390,05 €	266.023,95 €
Natació escolar	23.307,15 €	23.540,22 €	23.775,62 €	24.013,38 €	24.253,51 €	24.496,05 €	24.741,01 €	24.988,42 €	25.238,30 €	25.490,69 €	25.745,59 €	26.003,05 €	26.263,08 €	26.525,71 €	26.790,97 €
Cursos de natació infantil	165.780,56 €	167.438,37 €	169.112,75 €	170.803,88 €	172.511,92 €	174.237,04 €	175.979,41 €	177.739,20 €	179.516,59 €	181.311,76 €	183.124,88 €	184.956,13 €	186.805,69 €	188.673,74 €	190.560,48 €
Cursos de natació adults	4.128,40 €	4.169,68 €	4.211,38 €	4.253,49 €	4.296,03 €	4.338,99 €	4.382,38 €	4.426,20 €	4.470,46 €	4.515,17 €	4.560,32 €	4.605,92 €	4.651,98 €	4.698,50 €	4.745,49 €
Campus estiu/hivern	38.214,88 €	38.597,02 €	38.983,00 €	39.372,82 €	39.766,55 €	40.164,22 €	40.565,86 €	40.971,52 €	41.381,23 €	41.795,05 €	42.213,00 €	42.635,13 €	43.061,48 €	43.492,09 €	43.927,01 €
TOTAL ALTRES INGRESSOS	128.816,41 €	130.104,57 €	131.405,62 €	132.719,67 €	134.046,87 €	135.387,34 €	136.741,21 €	138.108,62 €	139.489,71 €	140.884,61 €	142.293,45 €	143.716,39 €	145.153,55 €	146.605,09 €	148.071,14 €
Pàdel	44.699,66 €	45.146,65 €	45.598,12 €	46.054,10 €	46.514,64 €	46.979,79 €	47.449,59 €	47.924,08 €	48.403,32 €	48.887,36 €	49.376,23 €	49.869,99 €	50.368,69 €	50.872,38 €	51.381,10 €
Activitats complementàries	24.438,25 €	24.682,63 €	24.929,46 €	25.178,75 €	25.430,54 €	25.684,85 €	25.941,69 €	26.201,11 €	26.463,12 €	26.727,75 €	26.995,03 €	27.264,98 €	27.537,63 €	27.813,01 €	28.091,14 €
Entrades puntuals	5.622,00 €	5.678,22 €	5.735,00 €	5.792,35 €	5.850,28 €	5.908,78 €	5.967,87 €	6.027,54 €	6.087,82 €	6.148,70 €	6.210,19 €	6.272,29 €	6.335,01 €	6.398,36 €	6.462,34 €
Piscina d'estiu	34.136,90 €	34.478,27 €	34.823,05 €	35.171,28 €	35.523,00 €	35.878,22 €	36.237,01 €	36.599,38 €	36.965,37 €	37.335,02 €	37.708,38 €	38.085,46 €	38.466,31 €	38.850,98 €	39.239,49 €
Altres ingressos	19.919,60 €	20.118,80 €	20.319,98 €	20.523,18 €	20.728,42 €	20.935,70 €	21.145,06 €	21.356,51 €	21.570,07 €	21.785,77 €	22.003,63 €	22.223,67 €	22.445,90 €	22.670,36 €	22.897,07 €
TOTAL INGRESSOS	1.562.082,73 €	1.597.772,15 €	1.660.172,21 €	1.725.023,82 €	1.792.419,36 €	1.862.454,58 €	1.935.228,69 €	2.010.844,48 €	2.089.408,48 €	2.171.031,05 €	2.255.826,54 €	2.343.913,44 €	2.435.414,48 €	2.530.456,83 €	2.629.172,22 €
RESULTAT EXPLOTACIÓ	304.438,80 €	302.957,56 €	392.596,34 €	418.668,35 €	446.090,99 €	474.923,22 €	505.226,37 €	537.064,14 €	570.502,80 €	605.611,18 €	642.460,85 €	681.126,17 €	721.684,41 €	764.215,87 €	808.803,94 €
DESPESES FINANCERES	60.544,24 €	56.956,51 €	53.189,39 €	57.339,19 €	95.194,01 €	85.985,36 €	76.316,28 €	66.163,74 €	55.503,58 €	44.310,41 €	32.557,57 €	20.217,10 €	7.259,61 €	0,00 €	0,00 €
AMORTITZACIONS	115.589,45 €	115.589,45 €	115.589,45 €	136.860,88 €	251.230,37 €	251.230,37 €	251.230,37 €	212.617,81 €	212.617,81 €	212.617,81 €	199.046,38 €	139.760,67 €	139.760,67 €	0,00 €	0,00 €
RESULTAT	128.305,12 €	130.411,60 €	223.817,50 €	224.468,28 €	99.666,60 €	137.707,49 €	177.679,71 €	258.282,59 €	302.381,41 €	348.682,96 €	410.856,90 €	521.148,40 €	574.664,14 €	764.215,87 €	808.803,94 €

10. Aplicació del cànon

El resultat de l'aplicació del cànon durant els 13 anys de contracte més 2 de pròrroga, en funció dels criteris explicats anteriorment, són els següents:

ANY	TRAM FIX	TRAM VARIABLE	CÀNON MÍNIM	INGRESSOS	CÀNON VARIABLE	SUMA FIX MÉS VARIABLE	CÀNON REAL	RESULTAT SENSE CÀNON	RESULTAT FINAL	RESULTAT ACUMULAT
Any 1	65.973,94 €	2,50%	150.000,00 €	1.562.082,73 €	39.052,07 €	105.026,01 €	150.000,00 €	128.305,12 €	-21.694,88 €	-21.694,88 €
Any 2	67.293,42 €	2,50%	150.000,00 €	1.597.772,15 €	39.944,30 €	107.237,72 €	150.000,00 €	130.411,60 €	-19.588,40 €	-41.283,28 €
Any 3	68.639,29 €	3,00%	150.000,00 €	1.660.172,21 €	49.805,17 €	118.444,45 €	150.000,00 €	223.817,50 €	73.817,50 €	32.534,22 €
Any 4	70.012,07 €	3,50%	150.000,00 €	1.725.023,82 €	60.375,83 €	130.387,90 €	150.000,00 €	224.468,28 €	74.468,28 €	107.002,50 €
Any 5	71.412,31 €	3,50%	150.000,00 €	1.792.419,36 €	62.734,68 €	134.146,99 €	150.000,00 €	99.666,60 €	-50.333,40 €	56.669,10 €
Any 6	72.840,56 €	4,00%	150.000,00 €	1.862.454,58 €	74.498,18 €	147.338,74 €	150.000,00 €	137.707,49 €	-12.292,51 €	44.376,59 €
Any 7	74.297,37 €	4,50%	150.000,00 €	1.935.228,69 €	87.085,29 €	161.382,66 €	161.382,66 €	177.679,71 €	16.297,05 €	60.673,64 €
Any 8	75.783,32 €	5,00%	150.000,00 €	2.010.844,48 €	100.542,22 €	176.325,54 €	176.325,54 €	258.282,59 €	81.957,05 €	142.630,69 €
Any 9	77.298,98 €	5,00%	150.000,00 €	2.089.408,48 €	104.470,42 €	181.769,41 €	181.769,41 €	302.381,41 €	120.612,00 €	263.242,69 €
Any 10	78.844,96 €	5,50%	150.000,00 €	2.171.031,05 €	119.406,71 €	198.251,67 €	198.251,67 €	348.682,96 €	150.431,29 €	413.673,98 €
Any 11	80.421,86 €	6,00%	150.000,00 €	2.255.826,54 €	135.349,59 €	215.771,46 €	215.771,46 €	410.856,90 €	195.085,44 €	608.759,42 €
Any 12	82.030,30 €	6,50%	150.000,00 €	2.343.913,44 €	152.354,37 €	234.384,67 €	234.384,67 €	521.148,40 €	286.763,73 €	895.523,15 €
Any 13	83.670,91 €	7,00%	150.000,00 €	2.435.414,48 €	170.479,01 €	254.149,92 €	254.149,92 €	574.664,14 €	320.514,22 €	1.216.037,37 €
Any 14 (P1)	85.344,32 €	7,50%	150.000,00 €	2.530.456,83 €	189.784,26 €	275.128,59 €	275.128,59 €	764.215,87 €	489.087,28 €	1.705.124,65 €
Any 15 (P2)	87.051,21 €	8,00%	150.000,00 €	2.629.172,22 €	210.333,78 €	297.384,99 €	297.384,99 €	808.803,94 €	511.418,96 €	2.216.543,61 €

Taula 24: Resultats de l'aplicació del cànon. Font, elaboració pròpia

12. Valor actual net i taxa interna de retorn

En aquest capítol s'obté el Valor actual net (VAN) de totes les inversions, els costos i els ingressos del concessionari, a l'efecte de l'avaluació del risc operacional, així com els criteris que siguin necessaris per valorar la taxa de descompte. Es realitza el càlcul sense finançament extern.

PERÍODE	RESULTAT EXPLOTACIÓ
Any 0	-1.270.987,50 €
Any 1	154.438,80 €
Any 2	152.957,56 €
Any 3	242.596,34 €
Any 4	96.668,35 €
Any 5	-614.663,01 €
Any 6	324.923,22 €
Any 7	343.843,70 €
Any 8	360.738,60 €
Any 9	388.733,39 €
Any 10	407.359,51 €
Any 11	426.689,40 €
Any 12	446.741,50 €
Any 13	467.534,50 €
Any 14 (P1)	489.087,28 €
Any 15 (P2)	511.418,96 €

Tassa de descompte	5%
Període càlcul 1	15 anys (13 anys + 2 de pròrroga)
Període càlcul 2	13 anys (sense comptar pròrroga)

INDICADORS FINANCERS PERÍODE CÀLCUL 1 (15 ANYS)	RESULTATS
Valor Anual Net (VAN) a 15 anys (amb les pròrrogues incloses)	1.231.601,06 €
Tassa Interna de Retorn (TIR) a 15 anys (amb les pròrrogues incloses)	13,49%

INDICADORS FINANCERS PERÍODE CÀLCUL 2 (13 ANYS)	RESULTATS
Valor Anual Net (VAN) a 13 anys (sense pròrrogues)	762.054,80 €
Tassa Interna de Retorn (TIR) a 13 anys (sense pròrrogues)	11,48%

Taula 25: Càlcul del Valor Anual Net (VAN) y de la Tassa Interna de Retorn (TIR). Font, elaboració pròpia

13. Estudi d'impacte ambiental

L'article 247. Estudi de viabilitat de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic estableix que l'estudi d'impacte ambiental haurà d'estar inclòs al guió de l'estudi de viabilitat quan aquest sigui preceptiu d'acord amb la legislació vigent, i en la resta casos, només cal redactar una anàlisi ambiental de les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries.

L'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, estableix els criteris per determinar si un projecte ha de ser sotmès a una avaluació d'impacte ambiental (EIA). Després d'analitzar els criteris i supòsits recollits als annexos de la Llei, es conclou que el projecte del Complex Esportiu Municipal (CEM) Les Franqueses no ha de ser sotmès a una EIA detallada. En el seu lloc, es realitza una anàlisi ambiental de les alternatives i es proposen mesures correctores i protectores necessàries.

Context i Descripció del Projecte

El CEM Les Franqueses inclou diverses instal·lacions esportives, com piscines cobertes i a l'aire lliure, sales de fitness, pistes de tennis i pàdel, i altres espais esportius. El projecte preveu inversions inicials i durant la concessió per millorar i mantenir les instal·lacions. D'acord amb l'estudi de viabilitat, l'Ajuntament es farà càrrec de la inversió en la millora de l'eficiència energètica, implementant mesures d'energia renovable i altres accions per estalviar energia.

Anàlisi Ambiental del Projecte

Impactes Positius

- Millora de l'Eficiència Energètica: Les inversions en sistemes energètics renovables i d'alta eficiència reduiran el consum energètic i les emissions de gasos d'efecte hivernacle. Aquestes mesures inclouen la instal·lació de fonts d'energia renovable i la incorporació de tecnologies passives d'estalvi energètic.
- Foment de l'Activitat Física i la Salut: La disponibilitat d'instal·lacions esportives de qualitat promourà la salut i el benestar dels usuaris.

Impactes Negatius

- Consum de Recursos Naturals: La construcció i renovació de les instal·lacions implicarà l'ús de materials de construcció i energia.
- Generació de Residus: Les activitats de construcció generaran residus que hauran de ser gestionats adequadament.
- Impacte en l'Aigua: L'ús de piscines i altres instal·lacions aquàtiques pot augmentar el consum d'aigua i generar aigües residuals.

Alternatives Analitzades

No Realitzar el Projecte

Avantatges: Evita l'impacte ambiental associat a la construcció i renovació.

Desavantatges: No es realitzarien les millores necessàries, mantenint instal·lacions obsoletes amb majors consums energètics i d'aigua.

Alternatives de Disseny i Ubicació

Eficiència Energètica: Implementar sistemes de climatització i il·luminació d'alta eficiència, utilitzar materials sostenibles i incorporar tecnologies de depuració d'aigua innovadores.

Ubicació de les Instal·lacions: Maximitzar l'ús de l'espai existent per evitar l'expansió a noves àrees, preservant més terreny natural.

Mesures Correctores i Protectores

Gestió Eficient de Recursos

Eficiència Energètica: Instal·lar sistemes d'energia solar fotovoltaica per subministrar energia renovable a les instal·lacions. Implementar sistemes d'il·luminació LED i de climatització d'alta eficiència. Utilitzar elements de construcció passiva, com aïllaments tèrmics de qualitat i sistemes de ventilació natural.

Aigua: Utilitzar sistemes de recirculació i tractament d'aigua per a les piscines. Implementar sistemes de recollida d'aigües pluvials per al reg de zones verdes.

Gestió de Residus

Residus de Construcció: Establir un pla de gestió de residus que inclogui separació, reciclatge i correcta disposició.

Residus Generats per Usuaris: Instal·lar contenidors de reciclatge per fomentar la correcta separació de residus entre els usuaris.

Minimització de l'Impacte en la Biodiversitat

Preservació d'Espais Naturals: Minimitzar l'impacte en les àrees naturals adjacents al complex esportiu, evitant la tala d'arbres i la destrucció d'hàbitats.

Zones Verdes: Crear zones verdes dins del complex esportiu que serveixin com a espais de descans i contribueixin a la biodiversitat local.

Conclusions

D'acord amb l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i després d'una avaluació exhaustiva dels supòsits recollits als annexos, es conclou que el projecte del CEM Les Franqueses no requereix un estudi d'impacte ambiental complet. No obstant això, l'anàlisi ambiental realitzada permet identificar impactes potencials i proposar mesures correctores i protectores per mitigar aquests impactes, assegurant així la sostenibilitat ambiental del projecte. La inversió en eficiència energètica i altres mesures descrites seran essencials per minimitzar l'impacte ambiental i promoure un desenvolupament sostenible del CEM Les Franqueses.

Aquest anàlisi s'ha integrat a l'estudi de viabilitat econòmico-financera del CEM Les Franqueses per complir amb tots els requisits legals i ambientals establerts per la legislació vigent.

14. Estudi de seguretat i salut

A l'apartat 1 de l'article 4 del RD 1627/1997, s'especifica:

1) El promotor està obligat, en la fase de redacció del projecte, a elaborar un estudi de seguretat i salut en els projectes d'obres en què es donin algun dels supòsits següents:

a) Que el pressupost d'execució per contracta inclòs al projecte sigui igual o superior a 75 milions de pessetes⁴.

b) Que la durada volguda sigui superior a 30 dies laborables, i s'utilitzin en algun moment més de 20 treballadors simultàniament.

c) Que el volum de mà d'obra volguda, entenent com a tal la suma dels dies de treball del total dels treballadors de l'obra, sigui superior a 500.

d) Les obres de túnels, galeries, conduccions subterrànies i preses.

2) En els projectes d'obres no inclosos en cap dels supòsits previstos a l'apartat anterior, el promotor està obligat a vetllar perquè a la fase de redacció del projecte s'elabori un estudi bàsic de seguretat i salut.

Atès que no s'aplica cap dels supòsits a, b, c i d, de l'apartat 1, l'estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos a les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció, es realitzarà en el procés de redacció del projecte bàsic i executiu de l'obra.

.

⁴ Actualitzant l'import de 450.759,08 euros des de 1997 fins al 2023 amb una taxa d'inflació anual mitjana del 2,5%, el valor aproximat actualitzat seria de 877.988,54 euros.

15. Existència d'un possible ajut d'estat

No s'ha considerat cap possible ajuda de l'Estat i, per tant, no hi ha incompatibilitats amb el Tractat de Funcionament de la Unió Europea.

16. Conclusions

L'àrea d'influència compta amb prou població potencial per a assegurar la viabilitat econòmica del Complex Esportiu Municipal de Les Franqueses, garantint així la continuïtat del servei d'esport i salut que es posa a l'abast de tota la ciutadania, tant del municipi de Les Franqueses del Vallès com dels barris adjacents de Canovelles i Granollers. Amb les reposicions i millores proposades, el Complex Esportiu Municipal augmentarà la qualitat de les seves prestacions i podrà atendre més i millor als ciutadans que en siguin usuaris.

Amb els resultats previstos en aquest estudi el CEM podrà obtenir uns resultats econòmics positius. Aquests excedents revertiran cap al PME / Ajuntament de Les Franqueses del Vallès (en forma de cànon) i cap al potencial futur concessionari. El concessionari podrà incrementar aquests resultats si augmenta els ingressos previstos, ja sigui amb una gestió de la captació de potencials usuaris més eficient, o bé augmentant la fidelització dels abonats amb estratègies destinades a millorar la seva satisfacció. En aquest sentit, l'experiència en gestió esportiva del futur concessionari serà clau, no només per assolir les fites mínimes plantejades en el present estudi, sinó també per a proposar objectius més elevats.

Per això, caldrà que els possibles licitadors tinguin unes mínimes garanties de solvència, tant tècnica com econòmica, assegurant la inversió inicial, l'explotació de la instal·lació, l'adequat manteniment preventiu i correctiu, i que tot plegat permeti oferir a la ciutadania un servei públic correcte durant un termini de temps suficient.

No està previst que el PME / Ajuntament de Les Franqueses del Vallès hagi de realitzar cap aportació per compensar ni les despeses d'explotació ni les despeses derivades de les inversions.

També preveiem aquesta concessió amb una durada de 13 anys, temps que considerem suficient perquè el concessionari pugui amortitzar la inversió prevista en el plec de clàusules administratives particulars i que està contemplada en el pla de viabilitat que justifica el present informe. Així mateix, també es proposa una eventual pròrroga de 2 anys.

D'acord la previsió de l'article 101 LCSP, el valor estimat (VE) del contracte és igual a l'import net de la xifra de negocis de la concessió, sense incloure l'IVA, que (d'acord amb l'estimació efectuada) generarà l'empresa concessionària. Aquest import es reflecteix en la taula següent del càlcul del valor estimat del contracte:

Càlcul del VEC	Concessió (13 anys)	Pròrroga (2 anys)	Total
Ingressos explotació	25.441.592,02 €	5.159.629,05 €	30.601.221,07 €
Aportació Ajuntament	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Modificacions (20%)	5.088.318,40 €	1.031.925,81 €	6.120.244,21 €
Valor estimat del contracte	30.529.910,42 €	6.191.554,86 €	36.721.465,29 €

Tabla 1: Càlcul del Valor Estimat del Contracte (VEC). Fuente, elaboració pròpia.

El present contracte no incorpora despesa en no existir retribucions previstes per al contractista.

D'acord la previsió de l'article 101 LCSP, el valor estimat (VE) del contracte és igual al total d'ingressos que pot rebre el contractista durant tota la vigència del contracte.

Es creu convenient incorporar un 20 per cent en concepte de modificacions, tot i que els resultats siguin solvents i no requereixin aportacions públiques. Aquesta inclusió serveix per a garantir la flexibilitat, la capacitat d'adaptació, i el manteniment de la qualitat del servei al llarg del temps. Això assegura que tant l'administració pública com el concessionari puguin respondre de manera adequada a les necessitats i circumstàncies canviants.

Per tant, serà possible modificar el contracte per les causes imprevistes establertes en l'article 205.2 i 206 LCSP en les condicions i requisits establerts legalment. No existirà, però, dret al restabliment econòmic-financer de la concessió per incompliment de les previsions de demanda recollides en el present estudi de viabilitat o en el presentat pel concessionari.

Aquest Estudi de Viabilitat ha estat elaborat per encàrrec del Patronat Municipal d'Esports (PME) de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, i s'ha realitzat com a document orientatiu perquè les entitats licitadores tinguin una mínima referència per a presentar les seves propostes, i en cap cas vincularia al PME/Ajuntament el seu compliment efectiu. Correspondrà a cada licitador, d'acord amb el seu criteri d'empresària/o diligent, presentar el seu propi Estudi de Viabilitat amb inclusió de les variables que al seu criteri consideri oportú i que acompanyarà amb la seva oferta econòmica, que el vincularà com a document referència de l'equilibri del contracte que proposa, i concreció de l'oferta que presenta.

Les Franqueses del Vallès, 18 de juliol de 2024.

Signat, per l'equip redactor,

Bernat Gaya Fonts (col·legiat 5.824)

3 POC CONSULTING, SL.

Aquest document revisat i tancat de nou a data 26 de juliol de 2024, inclou les correccions acordades pel Consell d'Administració del Patronat Municipal d'Esports en sessió celebrada el 25 de juliol de 2024.