



Estudi de viabilitat economicofinancera de la concessió de serveis per a la gestió i explotació del Complex Esportiu Municipal de Can Camp

1. Justificació de la necessitat del contracte

El 30 de novembre de 2022 va finalitzar la concessió per a l'execució de les obres i explotació del Complex Esportiu de Can Camp, que gestionava l'empresa Instal·lacions de Lleure Esportiu Illa, SA, d'acord amb el contracte de 6 de novembre de 2009. El 15 de gener de 2016 l'empresa va entrar en concurs de creditors i, posteriorment, en procés de liquidació el 4 de febrer de 2022.

Des d'aleshores, l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès ha treballat per poder resoldre la titularitat i liquidar la concessió, cosa que s'ha dut a terme mitjançant un acord amb Instal·lacions de Lleure Esportiu Illa, SA i el principal creditor, el BBVA.

Han finalitzat les obres de reforma i rehabilitació necessàries per poder posar en marxa la instal·lació després dels 12 anys transcorreguts des de la seva construcció.

S'està finalitzant la instal·lació del projecte de plaques fotovoltaïques, amb bateries, que permetrà millorar la viabilitat econòmica del Complex Esportiu Municipal, donat l'estalvi energètic que suposarà.

S'ha considerat oportú incorporar la gestió d'altres equipaments esportius municipals (la piscina municipal de Can Camp, la piscina municipal de Ca l'Arenys) i també afegir una sèrie d'espais adjacents a l'equipament principal, la qual cosa igualment millorarà la viabilitat del Complex Esportiu Municipal en permetre disposar d'unes instal·lacions amb més espais i, per tant, amb major capacitat d'activitats i serveis.

2. Justificació de realització de l'estudi de viabilitat econòmica-financera

L'article 285.2 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic preveu que, en els contractes de concessions de serveis, la tramitació de l'expedient serà precedida d'un estudi de viabilitat que serà vinculant en el cas d'inviabilitat del projecte. Aquest estudi de viabilitat podrà ser substituït per un estudi de viabilitat economicofinancera, d'acord amb l'article 247.6 de la pròpia llei, quan, per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida, es consideri suficient.

Els plecs de la concessió, per a un període inicial de 8 anys, preveuen que el Complex Esportiu Municipal i les obres d'adequació han estat íntegrament assumits per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès. Únicament s'exigeix al concessionari fer-se càrrec de la maquinària de la instal·lació (amb un cost inicials de 174.756 euros).

Per tant, la inversió del concessionari es pot considerar no substancial, atès el volum de negoci, els anys de concessió i la inversió total que aporta l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès en





comparació amb la que ha d' assumir el mateix concessionari. Aquest fet **justifica la realització d'un estudi de viabilitat economicofinancera per a la licitació de la concessió de serveis** per a la gestió i explotació del CEM Can Camp, i la no necessitat de realitzar un estudi de viabilitat.

3. Forma de gestió

Es proposa donar continuïtat a la gestió indirecta en règim de concessió que es venia desenvolupant des de l' any 2011 fins a l' any 2022, atès que s'ha d'iniciar novament l'activitat i resulta necessari dur-la a terme amb empreses expertes en la gestió de complexos esportius.

L'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en l'actualitat, no disposa de mitjans propis per poder prestar aquest servei directament.

4. Instal·lació i gestió de serveis

4.1. Instal·lacions

L'àmbit de la nova concessió de serveis inclou la gestió del Complex Esportiu Municipal de Can Camp i de les piscines de Can Camp i de Ca l'Arenys, així com la gestió de diverses instal·lacions accessòries (pista poliesportiva de Can Camp, sala d'espai d'entrenament funcional, etc.).

En conseqüència, el nou concessionari s'haurà d'encarregar, entre d'altres, de les següents actuacions per garantir el bon funcionament de les instal·lacions:

- El manteniment de les instal·lacions, de la maquinària i dels 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 provisió d'informació sobre tots els serveis oferts.
- Recaptació de les tarifes fixades per poder accedir als serveis.
- Contractació del personal adequat per a la prestació de tots els serveis que s'ofereixen.
- Vigilància i control de les instal·lacions.

D'aquesta manera, el concessionari estarà obligat a realitzar tota actuació dirigida al seu desenvolupament es trobin en bon estat de funcionament i conservació, així com els corresponents equipaments esportius, mantenint i executant alhora totes les mesures necessàries per conservar els serveis i les instal·lacions en les degudes condicions, i gestionant les activitats esportives que es duguin a terme.

4.2. Inversió inicial del concessionari

L'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès és el propietari del Complex Esportiu Municipal i ha dut a terme les obres d'adequació i reforma per a la posada en marxa del servei.

El concessionari s'haurà de fer càrrec de part de l' equipament material del centre a les sales de fitness i activitats adreçades, zona d'aigües, piscina, vestuaris, control d' accés, recepció, despatxos i sales dels tècnics.



Aquesta despesa en equipament s'estima inicialment en 174.756 euros (211.454,76 euros amb IVA), que s'haurà d'amortitzar en el període concessionat de 8 anys.

El termini previst de 8 anys és considera necessari donat que el servei es posa de nou en funcionament, l'anterior servei va finalitzar en el novembre de l'any 2022, i per tant es factible que el primer i/o segon any no s'assoleixi el punt d'equilibri que permeti obtenir els recursos per finançar la inversió inicial del concessionari. Per tant, únicament amb 5 anys seria complicat la recuperació de la inversió inicial del concessionari.

4.3. Capacitat d'abonats de la instal·lació i estimació

L'estudi de mercat permet establir la hipòtesi que el nombre de persones abonades pot situar-se en una forquilla d'entre 1.300 i 1.800, atès que és una xifra d'usuaris que ja s'havia assolit anteriorment.

L'estudi econòmic s'ha realitzat amb una previsió de creixement des de 750 abonats en la fase prèvia, fins a 1.400 persones abonades durant el primer exercici, i una estabilització en 1.600 a partir del segon any.

L'històric del Complex Esportiu Municipal de Can Camp ha estat el següent:



Cal tenir en compte que, durant tot aquest període de temps, ha augmentat l'oferta de centres esportius públics i privats en l'àrea d'influència, per la qual cosa es preveu que el nombre d'abonats procedents d'altres municipis, que abans del tancament representava un 40% del total d'abonats, disminuirà.

No obstant això, també ha augmentat la població del municipi i els hàbits de salut i esport s'han incrementat en tots els grups d'edat.

4.4. Període previ a la reobertura.

Serà imprescindible establir un període previ a la reobertura del centre per:

- Confeccionar i formar l'equip de RRHH.

L'equip de RRHH actiu el novembre de 2022, actualment ja no està disponible. Caldrà iniciar un procés de selecció que tindrà una durada d' almenys 2 mesos, així com un procés de formació inicial.

- Dur a terme les inscripcions anticipadament en el moment de l'obertura.





Es preveu reobrir el centre amb 750 persones abonades. Caldrà donar un temps (previ a l'obertura) per donar a conèixer la data de reobertura del centre, amb noves activitats i noves condicions que caldrà explicar als usuaris i realitzar les inscripcions online amb antelació.

A més, cal tenir en compte que en aquesta fase prèvia a l'obertura no es preveu cobrar la inscripció a les persones abonades que, en tancar el centre, ja l'havien pagat. No es compta amb l'antiga base de dades, i per tant no es pot saber qui eren les persones inscrites en el moment del tancament. Per resoldre-ho, s'haurà de sol·licitar un comprovant de pagament de l'última quota (novembre de 2022) a les persones que vulguin donar-se d'alta i ho facin durant aquesta fase prèvia.

- Posar a punt el centre esportiu.

Caldrà realitzar una sèrie d'operacions per reobrir el centre, com per exemple omplir els gots de les piscines i escalfar l'aigua, comprovar el funcionament del nou equipament, a més de mantenir els sistemes en funcionament durant un cert període de temps per verificar que funcionen correctament de nou. També caldrà tenir en compte que es necessita un termini de 2-3 mesos per rebre l'equipament de fitness, i el nou concessionari no podrà fer la comanda ni acordar el finançament fins que no tingui assegurat el contracte.

A causa de l'especificitat d'aquest període previ a l'obertura, el present estudi de viabilitat econòmicofinancera presenta dues fases diferenciades:

- a) Una primera (2 anys inicials) en què durant el primer any es creix en nombre d'abonats de 750 a 1.400 i en el segon any es creix fins a 1.560.
- b) Una segona, a partir del tercer exercici, en la qual el nombre d'abonats s'estabilitza al voltant de 1.560 abonats de mitjana anual.

4.5. Horaris del CEM

El CEM Can Camp romandrà obert tots els dies de l'any, excepte els dies festius oficials al municipi de l'Ametlla del Vallès, amb excepció dels festius del 24 de juny (Sant Joan), 15 d'agost (l'Assumpció) i el festiu de finals d'agost (Festa Major).

Les vigílies dels dies de Reis, Nadal i Cap d'Any només obrirà al matí fins a les 15:00 hores.

L'horari mínim d'obertura del CEM Can Camp serà:

Període no estival (1 de setembre a 23 de juny, ambdós inclosos).

En aquest període d'obertura de la instal·lació serà:

- De dilluns a divendres: de 6:30 a 22:30 hores.
- Dissabtes: de 8:00 a 20:00 hores.
- Diumenges: de 8:00 a 14:30 hores.

Període estival 1 (24 de juny a 31 de juliol).

- De dilluns a divendres: de 6:30 a 22:30 hores.
- Dissabtes: de 9:00 a 14:30 hores.
- Diumenges: de 9:00 a 14:30 hores.

Període estival 2 (1 d'agost a 31 d'agost).





- De dilluns a divendres: de 7:30 a 21:30 hores.
- Dissabtes: de 9:00 a 14:30 hores.
- Diumenges: de 9:00 a 14:30 hores.

El mes d'agost i durant els caps de setmana del període estival 1, la piscina coberta romandrà tancada i es podran realitzar les reparacions oportunes.

Els abonats podran accedir a les piscines exteriors, on s'habilitarà un o dos carrils de natació permanentment per a la pràctica de la natació lliure, i també a la sala de fitness per a entrenaments lliures sense assessorament. El programa d'activitats dirigides inicialment no oferirà sessions durant el mes d'agost, llevat que el concessionari proposi el contrari.

La PAL Can Camp, adjacent al CEM Can Camp, a la qual s'accedirà per la recepció del CEM Can Camp, obrirà del 24 de juny al 31 d'agost en horari d'11:00 a 20:00 els dies laborables, dissabtes, diumenges i festius.

La PAL de Ca l'Arenys obrirà del 24 de juny al 31 d'agost en horari d'11:00 a 20:00 els dies laborables, dissabtes, diumenges i festius.

Durant el període d'obertura de la PAL Can Camp, l'empresa concessionària disposarà, si ho desitja, d'un mòdul ja existent amb dos vestidors i un lavabo adjacent a la piscina, per oferir aquest servei quan el CEM Can Camp estigui tancat, però la piscina exterior hagi de romandre oberta. En cas que així sigui, l'empresa concessionària es farà càrrec de la neteja i el manteniment durant aquest període.

Pel que fa a la POL Can Camp, el concessionari podrà fer ús, sense exclusivitat i sota petició prèvia, de dilluns a divendres de 16:30 a 20:30 i durant les setmanes de Casal d'estiu, Setmana Santa o Nadal.



4.6. Tarifes

IVA inclòs.

TIPOLOGIA		PREU FINAL	
Inscripció	Inscripció adults	70,00 euros	
	Inscripció júnior i tercera edat	35,00 euros	
	Quota administració	12,00 euros	
Quota mensual	Mini/baby de 0 a 5 anys	Gratuït, amb un tutor abonat	
	Junior (de 6 a 14 anys)	31,50 euros	
	Adult (15 anys a 65 anys)	52,50 euros	
	Adult (2n familiar o més)	45,50 euros	
	Adult matins (de 7 a 16 h.)	41,00 euros	
	Adult cap de setmana	41,00 euros	
	Sènior / Paralímpic	30,00 euros	
	Manteniment (màx. 2 mesos)	15,00 euros	
	Baixa per malaltia (just. Mèdic)	5,00 euros	
	Entrada a partir de 14 anys	12,00 euros	
Entrada Puntual	Entrada menor 14 anys	6,50 euros	
Entrenador Personal (1h)	Sessió d' una hora	45,50 euros	
Revisió mèdica	Homologació (test QAF negatiu)	45,50 euros	
Casals d'estiu (preus setmanals)	Acollida	15,00 euros	
	Matins 9: 00 a 13: 00	80,00 euros	
	Matins 9:00 a 15:00 fiambrrera	100,00 euros	
	Matins 9:00 a 15:00 menú	130,00 euros	
	Tarda (piscina) 15:00 a 17:00	35,00 euros	
	Tot dia 9:00 a 17:00 fiambrrera	120,00 euros	
	Tot dia 9:00 a 17:00 menú	140,00 euros	
		Abonats	No abonats
Cursos natació 1 dia (els preus de 2 o 3 dies són proporcionals) (Preus trimestrals)	Adults (arrodoniment)	53,50 euros	107,00 euros
	Tercera edat (arrodoniment)	53,50 euros	107,00 euros
	Júnior (arrodoniment)	34,00 euros	68,00 euros
	Benjamí (arrodoniment)	49,00 euros	98,00 euros
	Nadons (arrodoniment)	94,50 euros	189,00 euros
Piscines a l' aire lliure (Can Camp y Ca l'Arenys)	Entrada laborable 30-65	gratuït	12,00 euros
	Entrada laborable resta ¹	gratuït	10,00 euros
	Entrada festiu 30-65	gratuït	15,00 euros





	Entrada festiu resta ¹	gratuït	12,00 euros
	Abonament temp 30-65	gratuït	40,00 euros
	Abonament temp resta ¹	gratuït	30,00 euros

4.7. Activitats

L'empresa concessionària posarà a disposició de les persones usuàries un model d'accés que, mitjançant una quota inicial d'inscripció i una quota mensual fixa, doni dret a la utilització de diferents serveis, així com a fer ús d'altres mitjançant un pagament reduït, especial per a les persones abonades.

La subscripció al CEM Can Camp inclourà els serveis següents:

- a) Ús lliure de:
- Piscines.
 - Zona de fitness muscular i cardiovascular i zona de pes lliure.
 - Saunes i hidromassatge.
 - Accés a les piscines estivals per a les persones abonades que estiguin donades d'alta i al corrent de pagament.
- b) A més de l'ús lliure, els abonats tindran inclosa en la quota l'accés obert a una graella d'activitats dirigides amb reserva prèvia opcional, en horaris a definir en funció de les afluències en períodes vall i en períodes punta. El programa d'activitats dirigides compta amb un mínim de 71 sessions setmanals en el període no estival i de 65 sessions setmanals en el període estival, excepte el mes d'agost, en el qual no es plantegen horaris d'activitats dirigides.

Els espais on es programaran aquestes activitats corresponen a:

- Sala Cycling.
 - Activitats físiques de sala.
 - Activitats aquàtiques dirigides.
 - Altres instal·lacions concessionades.
- c) Així mateix, els abonats també gaudiran d'un assessor de fitness en horari a definir segons les màximes afluències. El servei es prestarà un mínim de 40 hores setmanals

¹ 6 a 29, + 65, pensionistes, aturats, diversitat funcional, pares aturats amb fills menors de 18 anys.





en període no estival i de 30 hores setmanals en horari estival, excepte el mes d'agost en el qual no hi haurà servei d'assessorament.

4.8. Manteniment i conservació

Dins de les obligacions del concessionari es troba el manteniment preventiu i correctiu fins a cert límit i la conservació de les instal·lacions del CEM Can Camp, la PAL Can Camp, la PAL de Ca l'Arenys i la POL Can Camp, incloent dins d'elles els aspectes següents:

- Les instal·lacions esportives municipals objecte d'aquest contracte hauran d'estar sempre en perfecte estat de funcionament i conservació, tant en les instal·lacions tècniques que permeten el funcionament de la instal·lació, els equipaments esportius inclosos en les diferents àrees, així com en tots els aspectes constructius i arquitectònics del centre.
- Dins del manteniment i conservació de les instal·lacions es tindran en compte totes les mesures preventives que impliquin un ús perfecte de les àrees esportives, les seves instal·lacions i equipaments, complint la normativa vigent en cadascun dels aspectes.
- El concessionari assumeix l'obligació de conservar i mantenir, amb caràcter general, les edificacions i instal·lacions en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat, prèvia obtenció dels permisos i llicències preceptius. Així mateix, correran per compte del concessionari tots els costos derivats de les inspeccions exigides legalment tant en edificacions com en les instal·lacions del centre.
- Compliment de la normativa vigent quant a seguretat i salut, tant en la manipulació dels productes que s'utilitzin en el funcionament de les instal·lacions com en l'execució de les obres de manteniment, conservació, reforma o ampliació.
- Control i prevenció de la legionel·losi conforme a la normativa vigent. L'adjudicatari presentarà dins del primer trimestre de l'adjudicació una còpia del contracte amb l'empresa que s'encarregarà d'aquest control.
- L'actualització del pla d'autoprotecció i la seva implantació.
- Per garantir les accions de manteniment preventiu i conductiu i les petites actuacions de reparació que requereixi la instal·lació per poder garantir el seu funcionament ininterromput.
- Pel que fa al manteniment correctiu, el concessionari efectuarà les reparacions pertinents producte del desgast de les instal·lacions que es puguin dur a terme amb el propi personal de manteniment del CEM Can Camp, la PAL Can Camp i la PAL de Ca l'Arenys, i amb un cost dels elements a canviar iguals o inferiors a 25.000 euros. Per a reparacions més complexes que tinguin un cost superior a 25.000 euros, aquesta incidència s'haurà de notificar a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, que haurà d'autoritzar la reparació.

A més de la normativa específica assenyalada, el concessionari haurà de complir qualsevol altra normativa que li sigui aplicable. Especialment, s'haurà de complir la normativa autonòmica en matèria de normes sanitàries aplicables a les piscines d'ús públic, concretament els següents textos normatius:





- Decret 95/2000, de 22 de febrer, pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables a les piscines d'ús públic.
- Decret 165/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 95/2000, de 22 de febrer, pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables a les piscines d'ús públic.

El personal designat per al manteniment i neteja dels equips i instal·lacions de les piscines haurà de comptar amb el certificat o títol que el capaciti per a l'acompliment d'aquesta activitat mitjançant la superació dels continguts formatius que a tal efecte estableixi l'autoritat competent en aquesta matèria. En cas que alguna persona no compti amb alguna de les titulacions exigides, s'atorgarà un termini de 6 mesos perquè es formi en les competències necessàries.

4.9. Neteja de les instal·lacions

La realització dels treballs de neteja abasta tots els elements de la instal·lació esportiva (portes, finestres, mobiliari, material tècnic, vestuaris, platja de la piscina, espais humits, escales i similars).

- S'hauran de netejar diàriament els vestidors, serveis higiènics i lavabos, prestant especial atenció a la desinfecció de dutxes i vàters. També diàriament la platja de la piscina.
- La resta de les instal·lacions s'hauran de mantenir en tot moment en les degudes condicions d'higiene, salubritat i seguretat.
- En els treballs de neteja s'utilitzaran productes adequats, quedant prohibits aquells que per les seves característiques i concentració poguessin produir danys als usuaris o els seus béns, així com corrosió o danys a les superfícies sobre les quals s'apliquin.
- Els residus de tota classe que es produeixin es dipositaran en bosses o contenidors adequats, separant els diferents tipus de residus que seran dipositats en el lloc designat. Totes les despeses derivades del servei de neteja de la instal·lació són a càrrec del concessionari, inclosos els materials i productes necessaris per dur-los a terme.
- També correran per compte del concessionari les despeses que poguessin originar-se com a conseqüència de la necessitat d'efectuar tractaments de dilució, desinfecció o desratització de les instal·lacions, així com fitosanitaris en els elements vegetals del recinte.

4.10. Servei de salvament i socorrisme

El contractista haurà de realitzar la vigilància de les piscines per garantir la seguretat dels usuaris de les instal·lacions durant tot el seu horari d'obertura al públic, prevenint possibles accidents i actuant quan sigui necessari.





El personal haurà d'estar en possessió obligatòria del carnet de socorrista de piscines (expedit per un centre homologat per la Conselleria de Salut, Servei de Protecció de la Salut), de primers auxilis i amb el curs DEA/DESA actualitzat o oficial (homologat), amb el número corresponent de socorrista segons el decret 53/1995, de 18 de maig, i amb l'acreditació per a l'ús i maneig d'equips DEA.

Les tasques a realitzar inclouen:

- La vigilància i prevenció d'accidents als vasos de les piscines i els espais annexos a les zones de bany.
- Les actuacions de socorrisme, salvament i primers auxilis, si escau, per a aquelles situacions de perill o prevenció d'accidents que puguin produir-se dins de les instal·lacions de les piscines municipals.
- La vigilància i el compliment de les normes d'ús aprovades per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.
- El subministrament i aportació dels estris i materials necessaris per a la correcta execució del servei, incloent-hi el material necessari per a les cures i la primera atenció sanitària.
- El manteniment i revisió de l'estat dels elements i aparells inventariables de la farmaciola. Els productes disponibles seran, com a mínim, els obligats per la normativa vigent.
- L'equip de reanimació haurà d'estar preparat i haurà de superar les revisions preceptives.

4.11. Treballs de jardineria i manteniment del pàrquing

Els treballs bàsics de jardineria comprendran, com a mínim, els següents:

- Manteniment de la gespa artificial i altres elements de la instal·lació: poda, aplicació de tractaments fitosanitaris, etc., sempre en funció de les necessitats i de l'època de l'any.
- Neteja freqüent, segons les necessitats, de les zones verdes, eliminant la vegetació espontània (males herbes, etc.) i els residus que s'hi dipositin, amb especial atenció a la recollida contínua de fulles seques.

5. Anàlisi econòmica

5.1. Previsió d'ingressos

5.1.1. Tarifa mitjana dels abonats

El càlcul de les quotes mensuals i d'inscripció mitjanes per al primer any és el següent:

TIPUS QUOTA	Percentatge d'abonats	Quota mensual		Quota inscripció	
		Preu final	Quota mitjana	Preu final	Quota mitjana
Júnior (de 6 a 15 anys)	10,00%	31,50 euros	3,15 euros	35,00 euros	3,50 euros





Adult (+15 anys)	25,00%	52,50 €	13,13 €	82,00 €	20,50 €
Adult (2n familiar o més)	15,00%	45,50 €	6,83 €	82,00 €	12,30 €
Adult matins (de 7 a 16 h.)	20,00%	41,00 €	8,20 €	82,00 €	16,40 €
Adult cap de setmana	10,00%	41,00 €	4,10 €	82,00 €	8,20 €
Sènior / Paralímpic	20,00%	30,00 €	6,00 €	35,00 €	7,00 €
QUOTA MITJANA (amb IVA)			41,40 €		67,90 €

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. La tarifa mitjana resulta ser de 41,40 euros mensuals amb IVA, 34,21 euros sense IVA.

5.1.2. Ingressos de cursos i activitats complementàries

Els preus mitjans de cada tipologia de curs (Adults/Gent Gran, Junior, o Benjamí) es basen en la previsió que el 50% de les persones usuàries són abonades i l'altre 50% no. El nombre de persones usuàries existent en l'històric és el següent:

CURSOS NATACIÓ	PREU MITJÀ FINAL (trimestral)	UNITATS PRIMER ANY (Total anual)	UNITATS RESTA ANYS (Total anual)
Adults / Tercera edat	75,60 €	180	360
Júnior	54,40 euros	640	1.056
Benjamí	78,40 euros	320	528
TOTAL UNITATS		1.140	1.944

En el primer exercici es preveu una ocupació menor dels cursos que en la resta d'anys.

5.1.3. Ingressos per serveis personals

Els serveis individuals oferts són entrenador personal i revisions mèdiques. A partir del preu ofert es preveu un total de 264 usos anuals d'entrenador personal i 59 usos anuals de revisions mèdiques, ja que només és obligatori per a aquells nous abonats que no superin un test d'aptitud física (QAF). Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol següent.

També s'han previst serveis de benestar personal, estètica, fisioteràpia i nutrició.

5.1.4. Ingressos Casals d'estiu

Es preveu una ocupació total anual de 400 usuaris i usuàries en l'opció de tot el dia. Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol següent. Les despeses ocasionades per l'activitat (càterin, assegurances, sortides, a més dels recursos humans necessaris segons la ràtio establerta d'alumnes per tècnic) també estan comptabilitzades segons l'ocupació prevista.

5.1.5. Ingressos entrades puntuals fitness i piscines exteriors



L'àmbit de la concessió comprèn dues instal·lacions, la piscina adjacent de Can Camp i la piscina de Ca l'Arenys, situada en un altre extrem del municipi. Els preus d'entrada puntual i d'abonament de temporada són els mateixos per a ambdues instal·lacions, i l'abonament de temporada dona dret d'accés a ambdues instal·lacions. Es preveuen les següents vendes al llarg de l'any inclòs l'estiu:

ENTRADES PUNTUALS	PREU FINAL 18-64 anys	PREU FINAL Resta d'edats	UNITATS
Entrada puntual fitness	12,00 euros	6,50 euros	288,00
Entrada puntual piscina exterior laborables	12,00 euros	10,00 euros	800,00
Entrada puntual piscina exterior festius	15,00 euros	12,00 euros	850,00
Abonament piscina d'estiu	40,00 euros	30,00 euros	1.038

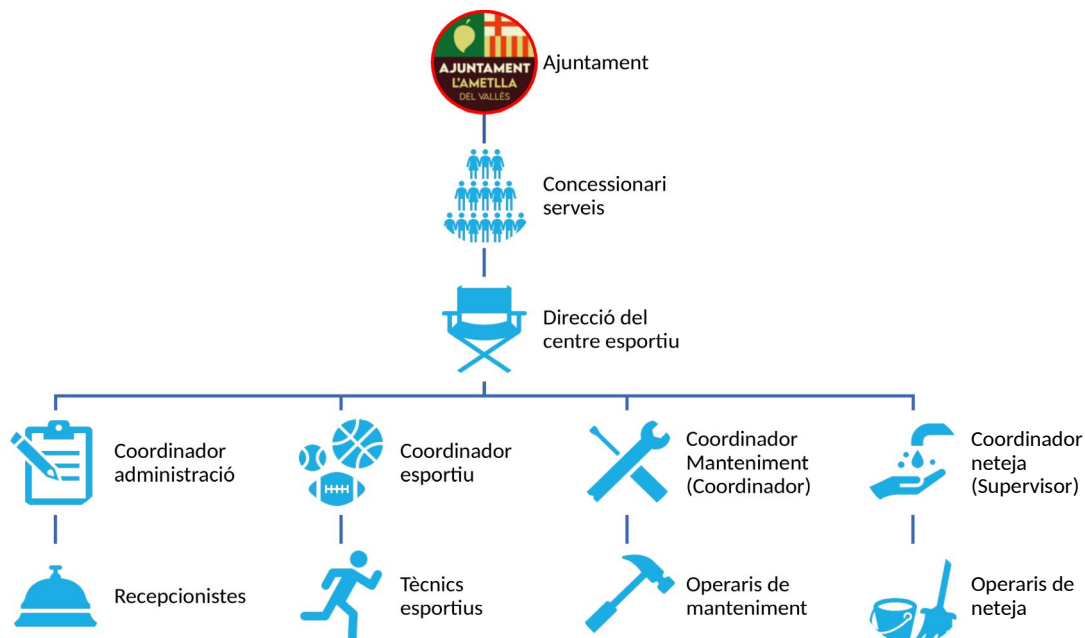
5.1.6. Ingressos per vending i material esportiu

Es refereix a les màquines expenedores en el cas dels vending i complements (ulleres, gorres, etc.). En les despeses de compres i serveis consta la despesa corresponent vinculada a la compra de mercaderies, relacionada amb l'ingrés.

5.2. Despeses

5.2.1. Despeses en RRHH

L'organigrama proposat és el següent:



La dotació de personal prevista és la següent:





- Direcció: Una persona a jornada completa.
- Coordinador d' administració: Una persona a jornada completa.
- Coordinador esportiu: Una persona a mitja jornada que completaria la seva jornada amb tasques de tècnic esportiu.
- Una persona durant tota la franja horària d'obertura. Cal tenir en compte la dotació de recepcionistes a l'estiu a la piscina de Ca l'Arenys.
- Socorristes: Una persona durant tota la franja horària d' obertura. Cal tenir en compte la dotació de socorristes a les piscines exteriors de Can Camp i de Ca l'Arenys a l'estiu.
- Tècnics esportius fitness: Segons la taula 3, hores d' assessorament fitness.
- Tècnics esportius activitats dirigides: Segons la taula 4, sessions d'activitats dirigides.
- Tècnics esportius cursets: en funció de l'ocupació dels cursets i la ràtio d'alumnes per monitor.
- Tècnics esportius casals: en funció de l'ocupació dels casals i la ràtio d'alumnes per monitor.
- Tècnics esportius d'entrenament personal: en funció de l'ocupació del servei.
- Tècnics de manteniment: Un coordinador de manteniment (una persona a jornada completa) i dos operaris de manteniment (un operari en horari de matí a jornada completa i un operari a jornada parcial per a tardes i caps de setmana). Cal tenir en compte la dotació de manteniment a la piscina de Ca l'Arenys a l' estiu, augmentant la dotació horària amb un operari a mitja jornada.
- Personal de neteja: Es preveu un supervisor a temps parcial i dos operaris a jornada parcial que cobririen un total de 38,5 hores de dilluns a diumenge. A l'estiu la dotació horària augmentaria per cobrir les necessitats de neteja de les piscines exteriors de Ca l'Arenys i de Can Camp.

El conveni emprat és el Conveni "Empreses i entitats privades que gestionen equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure", amb Identificador: 20020830C1 Codi: 79001905012002. Per als càlculs s'han utilitzat les hores màximes anuals que estipula el conveni (1.800 de jornada efectiva), tenint en compte els festius que estan oberts i els que estan tancats, i la variabilitat horària de cada moment de la temporada.

Respecte als salaris bruts s'han utilitzat salaris de mercat per a cada lloc de treball, salaris bruts que es troben situats per sobre del conveni esmentat. Els costos de Seguretat Social s'han calculat a raó d'un 34% sobre els salaris bruts. Els càlculs inclouen les substitucions per vacances o per Incapacitat Laboral Temporal (ILT).

Es preveu la contractació de personal propi de manteniment i neteja atès la importància de fer un seguiment exhaustiu del complex i assegurar la seva reversió en òptimes condicions en finalitzar el període de concessió. A més, també a l' hora de fer els càlculs derivats de les necessitats en neteja i manteniment, cal tenir en compte la dotació durant el període d' obertura de la piscina de ca l' Arenys.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum de l' Annex.





5.2.2. Despeses de consums

Els càlculs sobre els consums s'han efectuat en base als històrics de consums d'electricitat, aigua i biomassa amb els quals compta aquesta instal·lació. Pel que fa als consums elèctrics, el projecte d'instal·lació de plaques fotovoltaiques a la coberta de la piscina permetrà estalviar un 70% de l'energia elèctrica, cosa que s'ha aplicat sobre el cost històric de l'electricitat.

El concessionari haurà de fer-se càrrec de totes les despeses produïdes com a conseqüència de la gestió de la instal·lació, incloent-se expressament els derivats del consum d'estella, electricitat, telèfon, connexió a internet en el seu cas, material higiènic i farmaciola, productes per a la desinfecció i neteja, material esportiu, material d'oficina, material fungible (sabons, paper higiènic), productes químics, material, bosses de papereres, eines i productes de jardineria, etc.

El concessionari tindrà els mecanismes necessaris previstos per subministrar els productes per satisfer les necessitats de les persones usuàries i treballadores, alhora que es compleixen les normatives vigents corresponents, i es disposa en tot moment de productes suficients d'acord amb el consum previst de la instal·lació.

Els productes químics hauran de ser manipulats per personal suficientment qualificat per a això i que disposi de la corresponent habilitació professional.

El consum d'aigua i electricitat del CEM Can Camp anirà a càrrec del concessionari.

En canvi, els consums d'aigua i electricitat de la PAL Can Camp, la POL Can Camp i la PAL de Ca l'Arenys aniran a càrrec de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, que seguirà sent el titular de tots els comptadors, liquidant directament aquests consums a la companyia subministradora. Es preveu una despesa municipal d'uns 5.000 euros anuals, d'acord amb l'històric dels darrers anys d'aquestes instal·lacions.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum de l'Annex.

5.2.3. Despeses de compres i serveis

El capítol de compres i serveis inclou la resta de partides:

- Compra de mercaderies: Inclou la compra de material per a la revenda (vending) i productes de farmaciola.
- Compra de matèries primeres: Compra de material esportiu (piscina, fitness, casals i altres).
- Reparacions i conservació: És la partida més gran, 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: Inclou les revisions mèdiques (persones que en el moment de realitzar 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 obligatòria per responsabilitat civil, l'assegurança per sinistres i l'assegurança per alumne de campus.
- Serveis bancaris: Gestió de rebuts, gestió de devolucions, despeses de finançament, comissions i altres.
- Imatge i comunicació: Despeses de màrqueting i articles promocionals.
- Altres despeses: Sortides i activitats extraordinàries (festes de socis, decoracions puntuals), càterring dels casals, material d'oficina i altres despeses.
- Altres despeses socials: Incorpora despeses de formació, tant inicial com continuada.
- Impostos i tributs: S'han tingut en compte les quotes de la societat d'autors pels permisos musicals, l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) i la recollida d'escombraries.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum de l'Annex.

5.2.4. Despeses d'estructura

Les despeses d'estructura es calculen en un 3% sobre la suma dels ingressos directes, atès que hi ha empreses d'aquest sector que preveuen aquest tipus de cost en els seus estudis econòmics. Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum de l'Annex.

5.2.5. Despeses financeres i amortitzacions

Està previst que el futur concessionari pugui aportar l'equipament necessari per posar en funcionament de nou el Complex Esportiu Municipal. Aquesta inversió es valora inicialment en el desglossament següent:

RESUM EQUIPAMENT	TOTAL	TOTAL AMB IVA
Gimnàs	138.600,00 euros	167.706,00 euros
Sala de Cycling	ATORGAT	ATORGAT
Piscina	ATORGAT	ATORGAT
Sala activitats dirigides	ATORGAT	ATORGAT
Recepció i control d'accés	10.950,00 €	13.249,50 €
TOTAL	174.756,00 €	211.454,76 €

El finançament d'aquest equipament s'ha calculat a 8 anys amb un interès del 4%. Les amortitzacions dels béns materials també s'han calculat a 8 anys.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum de l'Annex.

5.3. Incrementos anuals durada del contracte (8 anys) i la seva justificació





En ser intenció de la corporació municipal que la licitació del present contracte de concessió de serveis sigui per un període de 8 anys (atès que el concessionari necessita com a mínim aquest període de temps per recuperar la inversió), es fa necessària la projecció de les despeses en aquest període de temps per conèixer amb exactitud els costos plurianuals de la concessió.

El termini previst de 8 anys és considera necessari donat que el servei es posa de nou en funcionament, l'anterior servei va finalitzar en el novembre de l'any 2022, i per tant es factible que el primer i/o segon any no s'assoleixi el punt d'equilibri que permeti obtenir els recursos per finançar la inversió inicial del concessionari. Per tant, únicament amb 5 anys seria complicat la recuperació de la inversió inicial del concessionari.

Es preveu que les retribucions del personal, d'acord amb el conveni d'Empreses i entitats privades que gestionen equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure, s'incrementin anualment un 3%.

Pel que fa a la despesa corrent, i tenint en compte que l'últim IPC conegut a dia d'avui correspon al setembre del 2025, que a Catalunya ascendeix al 2,9%, es proposa que l'actualització de costos en despesa corrent s'apliqui un 3% en els futurs anys d'aplicació del contracte.

Els ingressos, mitjançant les tarifes, també es veurien afectats per aquest 3% d'increment anual.

6. Compte de resultats

Sobre aquest resultat s'aplicarà el percentatge que correspongui (segons l'escala prevista en els plecs de condicions d'aquesta licitació) en concepte d'aportacions de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès (exercicis negatius a compensar) o en concepte de cànon (exercicis positius).

A l'Annex hi ha el detall del compte d'explotació, d'ingressos i despeses, i la previsió del càlcul del cànon de l'Ajuntament i del resultat del concessionari. Excepte el primer any, la previsió per a la resta dels anys és un resultat positiu, així com es preveu un resultat positiu durant els 8 anys de la concessió.

7. Cànon de la concessió

Preveiem el càlcul de la concessió en funció d'un percentatge sobre els ingressos del servei, donat que el control sobre els mateixos és més facilitador, i d'acord amb la següent escala inicial:





Trams d'ingressos

<800.000 euros	-4%
>800.000	+3%

Exemple

Ingressos: 1.180.000 euros cànon + 3,0% = 35.400 a favor de l'Ajuntament.

Ingressos: 750.000 euros -4,0% = 30.000 euros com a saldo que s'ha de compensar en exercicis futurs.

D'aquesta manera es vol incentivar que, en casos amb ingressos mínims de 800.000 euros, on es considera que no existeix un rendiment econòmic del servei a causa de les despeses fixes del servei, es prevegi **una compensació de cànon futur i d'aquesta manera assegurar la viabilitat i redueixi els riscos de la concessió.**

En el cas que els ingressos anuals siguin inferiors a 800.000€ el concessionari tindrà dret que se'ls reconegui un import equivalent al 4% sobre els ingressos com a saldo a disminuir del cànon de l'Ajuntament positiu d'exercicis posteriors. Així per exemple:

	<i>Ingressos</i>	<i>%</i>	<i>Cànon</i>
1r any	750.000	-4%	-30.000 euros (a compensar)
2n any	850.000	+3%	+25.500 (a compensar -30.000, no es liquida i queda pendent de compensació -4.500 euros)
3 any	900.000	+3%	+27.000 (compensa 4.500 euros, concessionari ha de pagar +22.500 euros a l'Ajuntament).

En cap cas l'Ajuntament farà una aportació econòmica al concessionari

Amb aquesta fórmula l'Ajuntament recupera una part de la inversió de la construcció i reforma de la instal·lació que s'estima en 5.000.000 d'euros.

8. Conclusió de l'estudi de viabilitat economicofinancera

D'acord amb el compte de resultats, informo que és viable la concessió de serveis per a la gestió i explotació del CEM Can Camp d'acord amb aquest estudi de viabilitat economicofinancera.





Compte d'explotació 8 anys

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8
DESPESES								
TOTAL RRHH	496.058,48	526.949,33	542.757,81	559.040,55	575.811,77	593.086,13	610.878,72	629.205,07
Direcció	49.133,33	50.607,33	52.125,55	53.689,32	55.300,00	56.959,00	58.667,77	60.427,80
Recepció i administració	107.609,50	110.837,79	114.162,92	117.587,81	121.115,44	124.748,91	128.491,38	132.346,12
Tècnics esportius	217.815,65	240.359,21	247.569,98	254.997,08	262.647,00	270.526,41	278.642,20	287.001,46
Manteniment (intern)	85.050,00	87.601,50	90.229,55	92.936,44	95.724,53	98.596,27	101.554,16	104.600,78
Neteja (intern)	36.450,00	37.543,50	38.669,81	39.829,90	41.024,80	42.255,54	43.523,21	44.828,91
TOTAL CONSUMS	108.600,00	111.858,00	115.213,74	118.670,15	122.230,26	125.897,16	129.674,09	133.564,30
Electricitat	36.000,00	37.080,00	38.192,40	39.338,17	40.518,32	41.733,87	42.985,88	44.275,46
Aigua	21.600,00	22.248,00	22.915,44	23.602,90	24.310,99	25.040,32	25.791,53	26.565,28
Biomassa	45.000,00	46.350,00	47.740,50	49.172,72	50.647,90	52.167,33	53.732,35	55.344,32
Telefonia i comunicacions	3.000,00	3.090,00	3.182,70	3.278,18	3.376,53	3.477,82	3.582,16	3.689,62
Telèfons mòbils	3.000,00	3.090,00	3.182,70	3.278,18	3.376,53	3.477,82	3.582,16	3.689,62
TOTAL COMPRES I SERVEIS	152.162,65	156.727,54	161.429,36	166.272,24	171.260,42	176.398,21	181.690,15	187.140,87
Compra mercaderies	13.200,00	13.596,00	14.003,88	14.424,00	14.856,72	15.302,42	15.761,49	16.234,34





Compra matèries primeres	4.240,00	4.367,20	4.498,22	4.633,16	4.772,16	4.915,32	5.062,78	5.214,67
Reparacions i Conservació	78.080,36	80.422,77	82.835,45	85.320,52	87.880,13	90.516,54	93.232,03	96.028,99
Serveis prof. Indep.	9.939,79	10.237,99	10.545,13	10.861,48	11.187,33	11.522,94	11.868,63	12.224,69
Transports	600,00	618,00	636,54	655,64	675,31	695,56	716,43	737,92
Assegurances	8.700,00	8.961,00	9.229,83	9.506,72	9.791,93	10.085,68	10.388,25	10.699,90
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
Imatge i comunicació	14.400,00	14.832,00	15.276,96	15.735,27	16.207,33	16.693,55	17.194,35	17.710,18
Altres despeses	12.122,50	12.486,18	12.860,76	13.246,58	13.643,98	14.053,30	14.474,90	14.909,15
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
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

DESPESES D'ESTRUCTURA	22.607,22	26.898,02	27.704,96	28.536,11	29.392,20	30.273,96	31.182,18	32.117,65
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

TOTAL DESPESES	779.428,35	822.432,89	847.105,88	872.519,04	898.694,65	925.655,45	953.425,13	982.027,89
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

INGRESSOS	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8
TOTAL ABONAMENTS	572.640,32	665.510,16	685.475,46	706.039,73	727.220,92	749.037,55	771.508,67	794.653,94
Quotes mensuals	559.169,09	655.277,06	674.935,37	695.183,44	716.038,94	737.520,11	759.645,71	782.435,08
Quotes d'inscripció	20.903,10	19.079,34	19.651,72	20.241,27	20.848,51	21.473,96	22.118,18	22.781,73
Devolucions de quotes	-7.431,87	-8.846,24	-9.111,63	-9.384,98	-9.666,53	-9.956,52	-10.255,22	-10.562,87

TOTAL ACTIVITATS	103.728,93	151.569,69	156.116,79	160.800,29	165.624,30	170.593,02	175.710,82	180.982,13
Natació escolar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cursos de natació infantil	49.507,44	84.137,89	86.662,03	89.261,89	91.939,75	94.697,94	97.538,88	100.465,04





Cursos de natació adults	11.246,28	23.167,34	23.862,36	24.578,23	25.315,58	26.075,04	26.857,30	27.663,01
Casals d'estiu	42.975,21	44.264,46	45.592,40	46.960,17	48.368,97	49.820,04	51.314,64	52.854,08

TOTAL ALTRES INGRESSOS	77.204,76	79.520,90	81.906,52	84.363,72	86.894,62	89.501,46	92.186,51	94.952,11
Venda material esportiu	6.900,00	7.107,00	7.320,21	7.539,82	7.766,01	7.998,99	8.238,96	8.486,13
Entrades puntuals	49.777,69	51.271,02	52.809,15	54.393,42	56.025,22	57.705,98	59.437,16	61.220,28
Vending	8.400,00	8.652,00	8.911,56	9.178,91	9.454,27	9.737,90	10.030,04	10.330,94
Serveis personals	12.127,07	12.490,88	12.865,60	13.251,57	13.649,12	14.058,59	14.480,35	14.914,76

TOTAL INGRESSOS	753.574,01	896.600,75	923.498,77	951.203,74	979.739,84	1.009.132,03	1.039.406,00	1.070.588,18
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

RESULTAT EXPLOTACIÓ	-25.854,34	74.167,86	76.392,89	78.684,70	81.045,19	83.476,58	85.980,87	88.560,29
----------------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

DESPESES FINANCERES	6.526,19	5.767,56	4.978,58	4.158,04	3.304,68	2.417,18	1.494,18	534,27
----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	---------------

AMORTITZACIONS	21.844,50	21.844,50	21.844,50	21.844,50	21.844,50	21.844,50	21.844,50	21.844,50
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

RESULTAT COMPLEX	-54.225,03	46.555,80	49.569,81	52.682,16	55.896,01	59.214,90	62.642,19	66.181,52
-------------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

							Total resultat 8 anys	338.517,35
	-4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Cànon Ajuntament	-30.142,96	17.932,02	18.469,98	19.024,07	19.594,80	30.273,96	31.182,18	32.117,65
A compensar/pagar	-30.142,96	-12.210,95	6.259,03					138.451,69

Codi Validació: 3PAYRP2PEKXME20ZFYM9EENX5
 Verificació: https://ametlladelvalles.es/ajuntament/ca/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 21





Resultat concessionari

-24.082,07

28.623,78

31.099,84

33.658,08

36.301,22

28.940,94

31.460,01

34.063,87

Total
concessionari

200.065,66

