

**V CONGRESO AGESPORT ANDALUCÍA
JAÉN 2007**
“AVANZAR EN LA GESTIÓN DEPORTIVA”



Secretaría General para el Deporte
Instituto Andaluz del Deporte

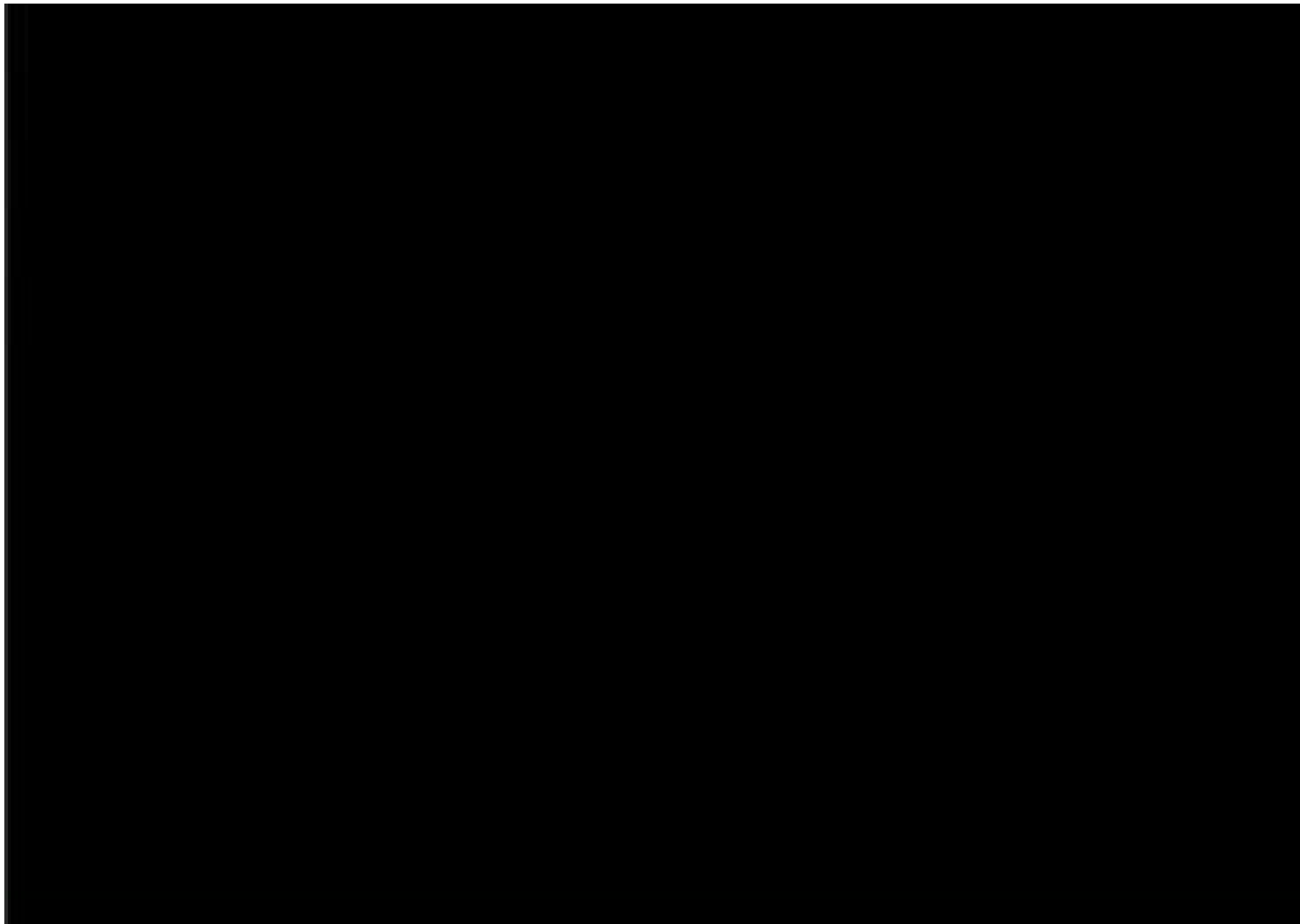
Departamento de Formación
formacion.jad.cicl@juntadeandalucia.es

26 Y 27 DE ABRIL DE 2007

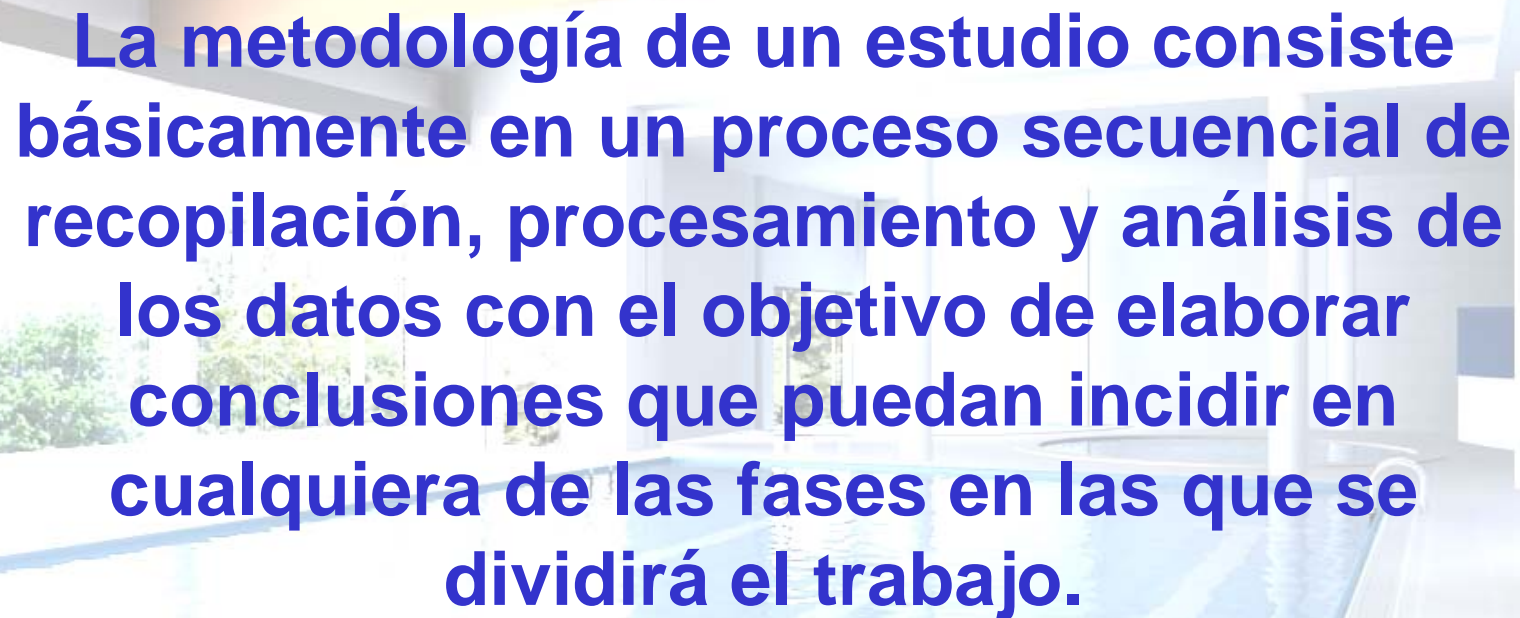
El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de viabilidad

Guillermo Burguete
Consejero Delegado





El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



La metodología de un estudio consiste básicamente en un proceso secuencial de recopilación, procesamiento y análisis de los datos con el objetivo de elaborar conclusiones que puedan incidir en cualquiera de las fases en las que se dividirá el trabajo.

s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: **análisis de proyectos**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

En la ejecución de estudios de viabilidad los factores a tener en cuenta, son:

- ⇒ el municipio (análisis territorial, demografía y área geográfica de influencia)
- ⇒ sistema deportivo del municipio (uso público, asociacionismo deportivo y ámbito privado)
- ⇒ sistema deportivo del área de influencia
- ⇒ D.A.F.O (análisis de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades)
- ⇒ características de la instalación

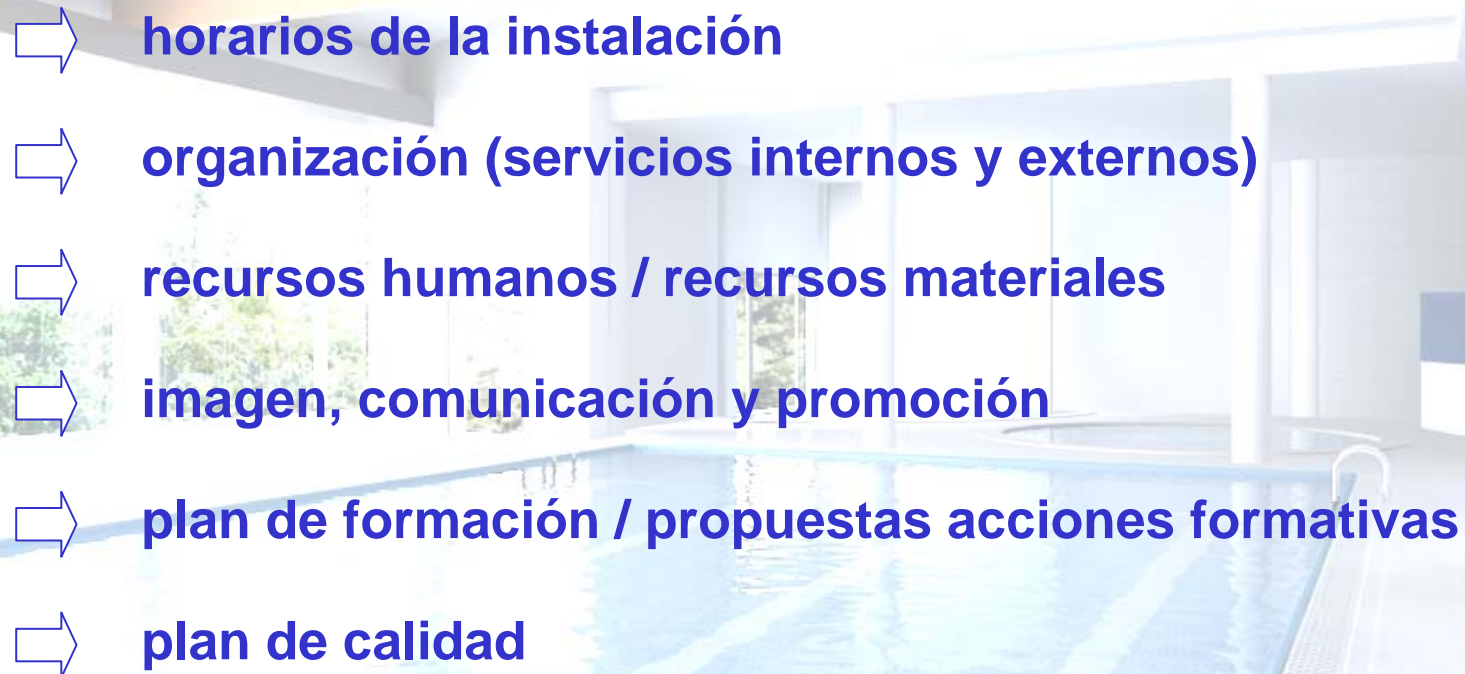
... / ...

s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: **análisis de proyectos**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

... / ...

- 
- ⇒ **horarios de la instalación**
 - ⇒ **organización (servicios internos y externos)**
 - ⇒ **recursos humanos / recursos materiales**
 - ⇒ **imagen, comunicación y promoción**
 - ⇒ **plan de formación / propuestas acciones formativas**
 - ⇒ **plan de calidad**

s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: **análisis de proyectos**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



Provincia :	Málaga
Población :	51.000
Gentilicio :	Esteponeros
Superficie :	137 km ²

- 1.- Averiguar el número de habitantes de la población y la superficie.
- 2.- Es importante saber la capacidad de crecimiento que pueda tener.

s|e|a|e

Estudios de viabilidad: **Presentación Proyecto Estepona (Málaga)**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

Datos básicos

INVERSIÓN	6.479.771 €
AÑOS CONCESIÓN	40 años
PRECIO ABONADO GENERAL	45 € (cuota VIP 60€)
PUNTO MUERTO (Nº ABONADOS)	2.376 abonados
POBLACIÓN	54.701 habitantes

s|e|a|e

Estudios de viabilidad: **Presentación Proyecto Estepona (Málaga)**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

MATERIAL EQUIPAMIENTO Y OBRA RESUMEN	BASE IMP. EUROS	IVA INCLUIDO EUROS
PISCINA DE USO RECREATIVO, DIDÁCTICO Y UTILITARIO	4.055,00 €	4.703,80 €
FITNESS I CARDIOVASCULAR	259.323,14 €	300.814,84 €
MATERIAL ACT. DIRIGIDAS	5.720,00 €	6.635,20 €
INFORMATICA DE GESTION	7.974,06 €	9.249,91 €
SOFTWARE DE GESTIÓN Y CONTROL	84.935,00 €	98.524,60 €
MOBILIARIO OFICINA	8.470,13 €	9.825,35 €
VARIOS	87.010,14 €	100.931,76 €
MATERIAL SALUD Y FISIO	8.730,81 €	10.127,74 €
MAQ. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	43.600,00 €	50.576,00 €
ELEMENTOS DECORATIVOS	7.200,00 €	8.610,80 €
TOTAL EQUIPAMIENTO	517.018,28 €	600.000,00 €
COSTE TOTAL OBRA + MATERIAL	5.586.009,48 €	6.479.771,00 €
COSTE DE LA OBRA - MATERIAL	5.068.991,20 €	5.879.771,00 €

s|e|a|e

Estudios de viabilidad: Presentación Proyecto Estepona (Málaga)

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

COMPLETO	PRECIO B.I.	MESES	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
			AB	TOTAL	AB	TOTAL	AB	TOTAL
abono normal	42,06	12	1.430	721.682,24	1.716	866.018,69	1.973	995.921,50
abono VIP	56,07	12	550	370.093,46	660	444.112,15	759	510.728,97
			1.980	1.091.775,70	2.376	1.310.130,84	2.732	1.506.650,47
TOTAL ABONADOS			1.980		2.376		2.732	
TOTAL EUROS			1.091.775,70		1.310.131		1.506.650	

COMPLETO	PRECIO B.I.	MESES	AÑO 4		AÑO 5	
			AB	TOTAL	AB	TOTAL
abono normal	42,06	12	2.171	1.095.513,64	2.279	1.150.289,33
abono VIP	56,07	12	835	561.801,87	877	589.891,96
			3.006	1.657.315,51	3.156	1.740.181,29
TOTAL ABONADOS			3.006		3.156	
TOTAL EUROS			1.657.316		1.740.181	

* Previsión de abonados de los primeros cinco años.

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

Cuenta de Explotación

GASTOS	Año 1 Explotación		Año 2		Año 3		Año 4		Año 5	
Aprovisionamientos	15.025,30	1%	15.025,30	1%	15.025,30	1%	15.025,30	1%	15.025,30	1%
Canon	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Reparaciones y conservación	15.025,30	1%	16.527,83	1%	19.007,01	1%	21.858,06	1%	30.382,70	2%
Profesionales independientes	204.782,02	11%	214.651,84	13%	232.427,32	14%	242.559,94	14%	253.408,40	14%
Estructura 6%	102.391,01	5%	107.325,92	6%	116.213,66	7%	121.279,97	7%	126.704,20	7%
Transportes	2.000,00	0%	2.000,00	0%	2.000,00	0%	2.000,00	0%	2.000,00	0%
Primas de seguros	20.000,00	1%	20.000,00	1%	20.000,00	1%	20.000,00	1%	20.000,00	1%
Servicios bancarios	10.917,76	1%	12.555,42	1%	13.810,96	1%	14.501,51	1%	15.226,59	1%
Publicidad y promoción	20.000,00	1%	20.000,00	1%	20.000,00	1%	20.000,00	1%	20.000,00	1%
Suministros	149.608,10	8%	149.608,10	9%	149.608,10	9%	149.608,10	8%	149.608,10	8%
Otros servicios	6.600,00	0%	9.900,00	1%	14.850,00	1%	22.275,00	1%	33.412,50	2%
Personal	640.969,75	33%	647.379,45	39%	653.853,24	39%	660.391,78	37%	660.391,78	36%
Tributos	12.000,00	1%	12.000,00	1%	12.000,00	1%	12.000,00	1%	12.000,00	1%
Gastos financieros	507.427,66	26%	231.766,10	14%	215.960,89	13%	199.511,75	11%	182.392,45	10%
Amortización inmovilizado	175.978,86	9%	175.978,86	11%	175.978,86	10%	175.978,86	10%	173.985,34	10%
Fondo de reversión	35.278,63	2%	35.278,63	2%	35.278,63	2%	35.278,63	2%	35.278,63	2%
Retribución por la gestión		0%		0%		0%	58.106,83	3%	80.853,31	4%
Total euros	1.918.004,39	100%	1.669.997,45	100%	1.696.013,97	100%	1.770.375,72	100%	1.810.669,29	100%
Total pesetas	319.129.078		277.864.196		282.192.980		294.565.734		301.270.021	
RESULTADO EUROS	-211.487,56		118.767,90		240.880,37		250.957,11		301.067,38	

s|e|a|e

Estudios de viabilidad: **Presentación Proyecto Estepona (Málaga)**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



l lmo A yuntamiento de la VilladeEstepona (M àaga)

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y GESTIÓN DE UN CENTRO DEPORTIVO SITUADO EN EL SUELO DENOMINADO SUP-R4 "LAS MESAS" DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

I. OBJETO DEL CONTRATO, NORMAS APLICABLES Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

- I.1. El presente pliego tiene por objeto la contratación de la concesión en la construcción y explotación de un centro deportivo situado en el suelo denominado SUP-R4 "Las Mesas" que cuenta con PPO aprobado definitivamente en fecha 10-07-03, PU con aprobación definitiva en fecha 26-03-04 y PR igualmente con aprobación definitiva el 25-02-04. En el PPO viene definida como P.33 con calificación de Equipamiento Deportivo Público con una superficie de 5.496,30 m² s, un índice de edificabilidad de 0,12 m²t/m²s lo que arroja una edificabilidad de 659,55 m²t y altura PB+1.
- I.2. La contratación se regulará por lo establecido en este pliego, por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el TRLCAP y por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- I.3. El contrato se adjudicará por el procedimiento abierto y por las formas de adjudicación de concursos, previstas y reguladas por los arts. 73 a 81, párrafo inicial de los arts. 85, 86 a 90, 93 y 220 a 265 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el TRLCAP.

II. CONTENIDO Y SISTEMA DE RETRIBUCIÓN.

- II.1. El contrato de concesión de obra pública tendrá necesariamente vigencia durante toda la reconstrucción y explotación de las obras, es decir:
 - a) La explotación de las obras públicas conforme a su propia naturaleza y finalidad.
 - b) La conservación de las obras.
 - c) La adecuación, reforma y modernización de las obras para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios o realización de las actividades económicas a las que aquéllas sirven de soporte material.



l lmo A yuntamiento de la VilladeEstepona (M àaga)

- a) Las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que aquéllas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales.
 - b) El concesionario deberá mantener la obra pública de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación. (art. 244.4 del TRLCAP)
- II.2. El sistema de retribución del concesionario será conforme a los importes que abonen los usuarios por la utilización de las obras públicas y serán fijadas de acuerdo con las tarifas, así como la revisión de las mismas que resulten de la adjudicación en el concurso. Las tarifas tendrán el carácter de máximas y los concesionarios podrán aplicar tarifas inferiores cuando así lo estimen conveniente. (art. 245 a 247 del TRLCAP).
 - II.3. El Ayuntamiento no contribuirá a la financiación de las obras en forma alguna y no tiene previsto destinar la cantidad alguna a la subvención de la explotación. El adjudicatario podrá hipotecar la concesión conforme al artículo 255 de la TRLCAP.
 - II.4. Dando cumplimiento al artículo 78 del TRLCAP, se admitirán variantes (y/o mejoras según el artículo 228.5 del TRLCAP) sobre la distribución de los distintos espacios tanto del edificio como de la urbanización, admitiéndose incluso el cambio de ubicación y/o forma del edificio, todo ello de acuerdo con los informes elaborados por el arquitecto Municipal. Las limitaciones a las variantes propuestas por cada licitador, vendrán marcadas por el planteamiento urbanístico vigente en el Municipio de Estepona. Se podrá presentar una única propuesta con las variantes y/o mejoras que el licitador considere.

... /...

s|e|a|e

Incidencias de nuevos elementos: **concesión de obra pública y gestión de un centro deportivo**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



Ilmo Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

(...)

III.2. Documentos.-

Los licitadores presentarán dos sobres cerrados y firmados por él mismo o persona que lo represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la Entidad concursante, el título del concurso, y contendrán: el primero (A) la documentación exigida para tomar parte en el concurso, el segundo (B) la correspondiente a las referencias técnicas.

III.2.1. Documentación administrativa. Sobre A.

(...)

III.2.2. Referencias técnicas. Sobre B

- a) Relación de promotores de la futura sociedad concesionaria, en el supuesto de que estuviera prevista su constitución, y características de la misma tanto jurídicas como financieras.
- b) Plan de realización de las obras con indicación de fechas previstas para su inicio, terminación y apertura al uso al que se desestimen. Asimismo se presentará la siguiente documentación:
 - Justificación técnica del programa de trabajo. Se solicita la descripción raonada de la logística de la obra con una memoria de ejecución donde se exprese el grado de conocimiento de la misma, sistemas constructivos, operatividad y grado de adecuación a las características de la obra.
 - Medios materiales y humanos asignados a la obra.
 - Plan de control de calidad de la obr, que la empresa mantendrá durante su ejecución.
- c) Indicación del plazo de duración de la concesión. El plazo de duración de la concesión será de 40 años, como máximo.
- d) Plan económico-financiero de la concesión. Incluirá, entre otros aspectos que le son propios, el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos o indirectos, estimados. Deberá ser objeto de consideración específica la incidencia en las tarifas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas en el pliego, en su caso, de los rendimientos de la demanda de utilización de la obra y, cuando exista, de los beneficios derivados de la explotación de los espacios extradeportivos.



Ilmo Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

a) Anteproyecto y programa deportivo.

e.1.1.)- Anteproyecto de Arquitectura, con la definición necesaria para la comprensión de las obras a realizar, y urbanización completa del espacio libre de la parcela resultante. Constará como mínimo de lo siguiente:

e.1.2.)- Memoria descriptiva de las características generales de las obras a realizar y justificativa de las soluciones concretas adoptadas en el Anteproyecto, con expansión de la duración prevista y el inicio de las mismas desde la concesión de la licencia municipal.

Se harña un análisis cualitativo de la distribución de las mismas desde la concesión de la licencia municipal.

e.1.3.)- Los Planos mínimos a presentar, que deberán tener la escala adecuada para su comprensión, serán:

- Planos generales de plantas.
- Planos generales de alzados.
- Planos de implantación de los diferentes volúmenes y definición de las instalaciones deportivas, con indicación expresa de las superficies de las zonas exteriores que ocupa cada una de las calles.
- Plano de usos y actividades.
- Plano en el que se refleje la previsión de aparcamientos y su distribución.

e.1.4.)- Presupuesto. Comprende los gastos de ejecución de las obras y se descompondrá en capítulos y partidas, con mediciones desglosadas y precios unitarios.

e.1.5.)- Programa deportivo que el adjudicatario pretenda desarrollar en virtud del régimen de usos y destino de las instalaciones.

III.2.3. Plazo y lugar de entrega.

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en la Tesorería del Ayuntamiento, en horario de 9 a 2 durante el plazo de 52 días naturales, a contar desde la fecha del envío del anuncio del contrato a la Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas.

Quando las proposiciones se envíen por correo el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correo y anunciar (...)

s|e|a|e

Incidencias de nuevos elementos: **concesión de obra pública y gestión de un centro deportivo**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

Documentos a presentar en la licitación:

- ⇒ documentación administrativa
- ⇒ referencias técnicas
 - ⇒ relación de promotores de la futura sociedad concesionaria
 - ⇒ plan de realización de las obras
 - ⇒ plan económico-financiero de la concesión
 - ⇒ anteproyecto y programa deportivo
 - ⇒ planos mínimos a presentar
 - ⇒ presupuesto de los gastos de ejecución de las obras
 - ⇒ programa deportivo

s|e|a|e

Incidencias de nuevos elementos: **concesión de obra pública y gestión de un centro deportivo**

¿Hacia dónde nos dirigimos?

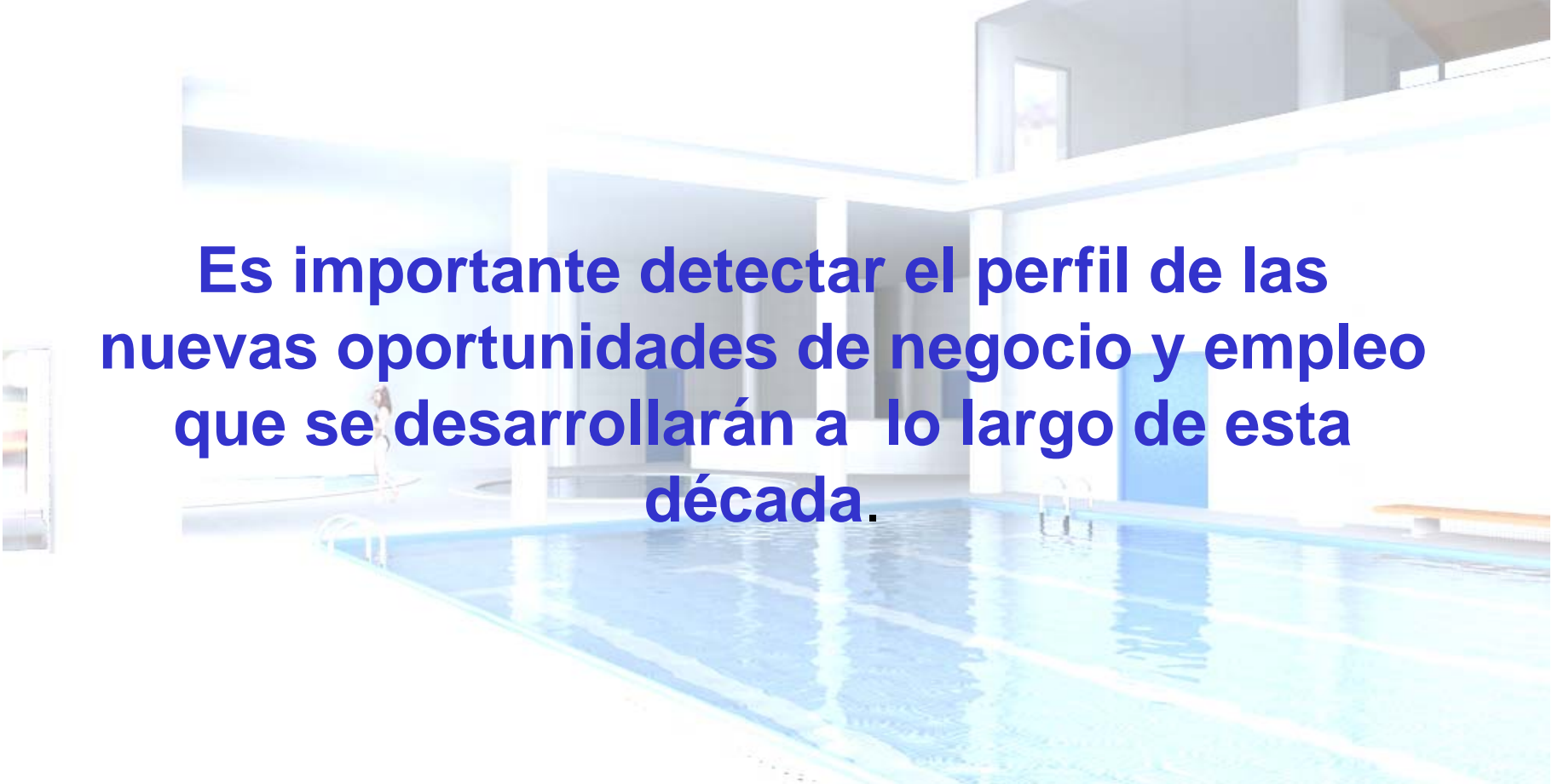
Objetivos

- reducir los hábitos sedentarios
- fomentar la práctica deportiva
- reducir el gasto público sanitario

Posibilidades de prescripción

- recomendación general
- recomendación con asesoramiento
- recomendación de derivación al especialista

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



Es importante detectar el perfil de las nuevas oportunidades de negocio y empleo que se desarrollarán a lo largo de esta década.

s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: **expectativas de futuro**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



El futuro está en los nuevos servicios que precisan tanto empresas como ciudadanos.

Lograr cubrir esas necesidades, por pequeñas que sean, será la clave del éxito en el nuevo siglo.

s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: **expectativas de futuro**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

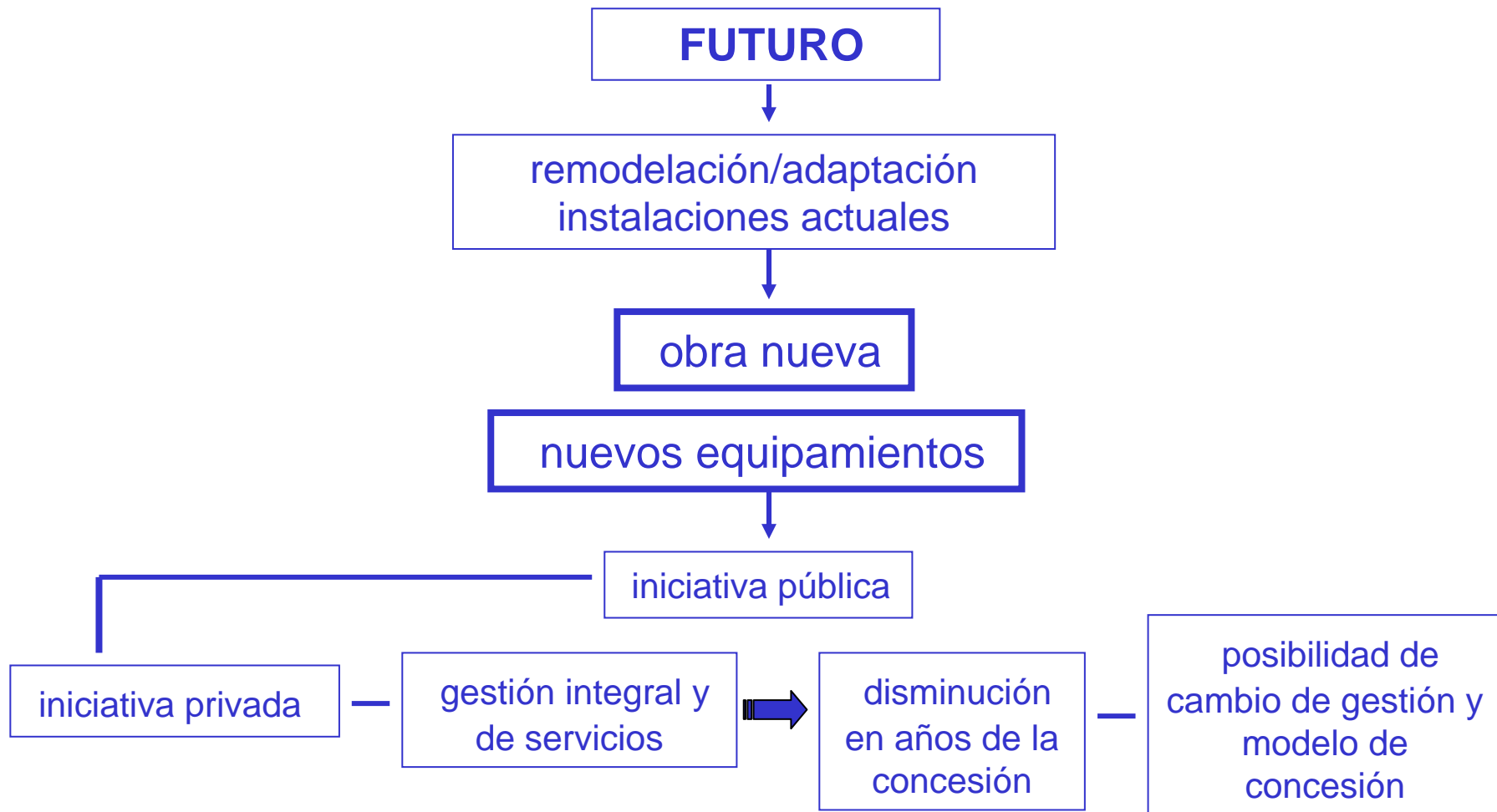


Los cambios económicos y sociales están impulsando otras fuentes de trabajo y de negocio.

s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: **expectativas de futuro**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: **expectativas de futuro**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad



En el futuro entre el 60% y el 70% del empleo de España se desarrollará en tareas de servicios avanzados a empresas y en servicios asociativos, recreativos y personales.

s|e|a|e

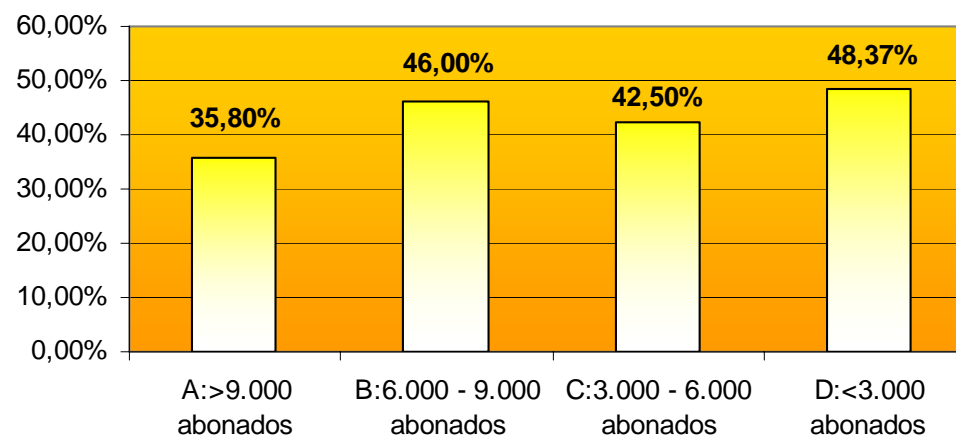
Gestión de equipamientos deportivos: **expectativas de futuro**

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

COMPARATIVA DEL COMPORTAMIENTO DE LOS CAPÍTULO DE GASTO SEGÚN EL GRUPO

GRUPOS	%de Gastos de Personal comparado con los gastos totales
A:>9.000 abonados	35,80%
B:6.000 - 9.000 abonados	46,00%
C:3.000 - 6.000 abonados	42,50%
D:<3.000 abonados	48,37%

Porcentaje de Gastos de Personal comparado con los Gastos Totales



s|e|a|e

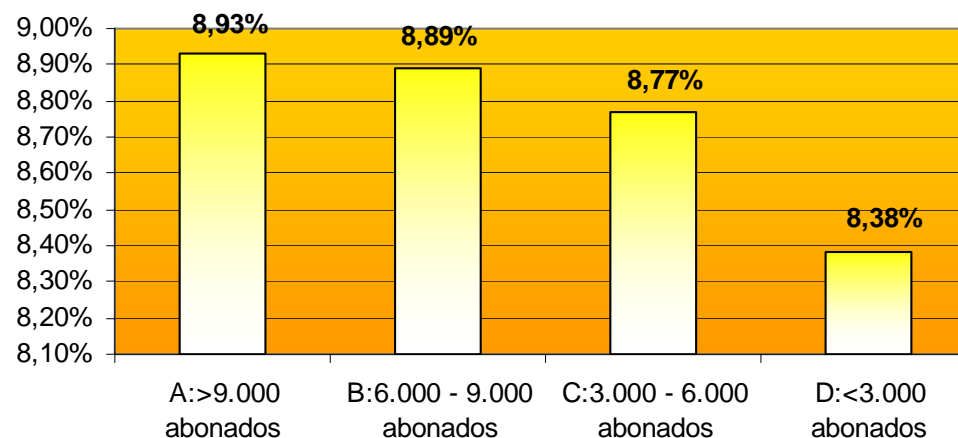
Gestión de equipamientos deportivos: Informe comparativo de indicadores. Ayuntamiento de Barcelona – Año 2005

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

COMPARATIVA DEL COMPORTAMIENTO DE LOS CAPÍTULO DE GASTO SEGÚN EL GRUPO

GRUPOS	% de Gastos de Mantenimiento comparado con los
A:>9.000 abonados	8,93%
B:6.000 - 9.000 abonados	8,89%
C:3.000 - 6.000 abonados	8,77%
D:<3.000 abonados	8,38%

Porcentaje de Gastos de Mantenimiento comparado con los Gastos Totales



s|e|a|e

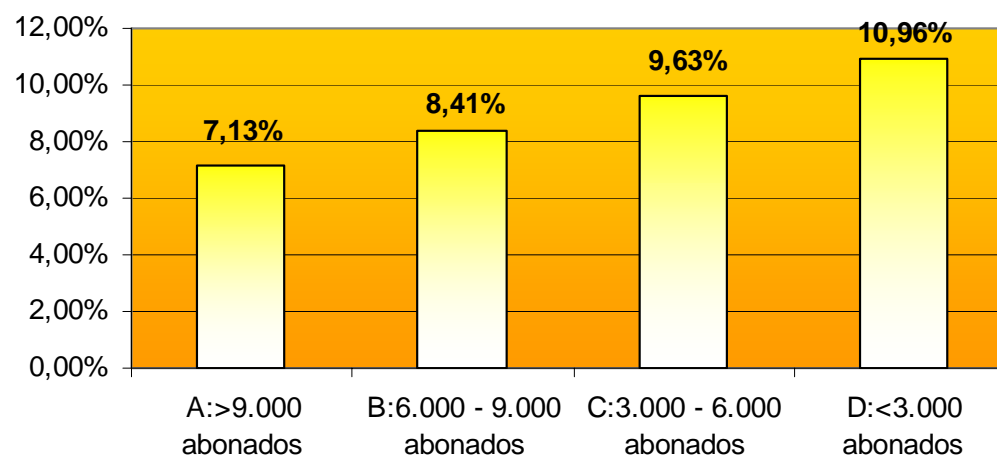
Gestión de equipamientos deportivos: Informe comparativo de indicadores. Ayuntamiento de Barcelona – Año 2005

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

COMPARATIVA DEL COMPORTAMIENTO DE LOS CAPÍTULO DE GASTO SEGÚN EL GRUPO

GRUPOS	% de Gastos de Suministros comparado con los gastos totales
A:>9.000 abonados	7,13%
B:6.000 - 9.000 abonados	8,41%
C:3.000 - 6.000 abonados	9,63%
D:<3.000 abonados	10,96%

Porcentaje de Gastos de Suministros comparado con los Gastos Totales



s|e|a|e

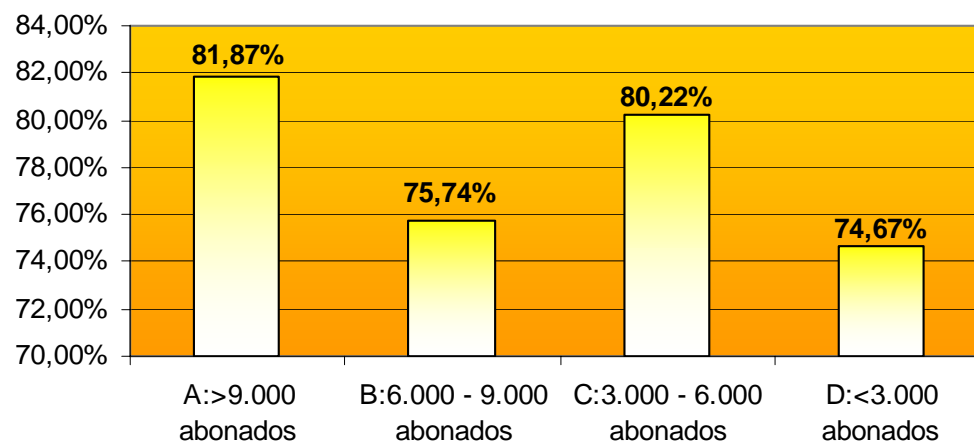
Gestión de equipamientos deportivos: Informe comparativo de indicadores. Ayuntamiento de Barcelona – Año 2005

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

COMPARATIVA DEL COMPORTAMIENTO DE LOS CAPÍTULOOS DE INGRESO SEGÚN EL GRUPO

GRUPOS	Porcentaje de ingresos de abonos comparado con los ingresos totales
A:>9.000 abonados	81,87%
B:6.000 - 9.000 abonados	75,74%
C:3.000 - 6.000 abonados	80,22%
D:<3.000 abonados	74,67%

Porcentaje de ingresos de abonos comparado con los ingresos totales



s|e|a|e

Gestión de equipamientos deportivos: Informe comparativo de indicadores. Ayuntamiento de Barcelona – Año 2005

El conocimiento de la viabilidad de proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas: La ejecución de estudios de viabilidad previos como elemento básico para la consecución de objetivos de rentabilidad

GRACIAS POR VUESTRA ATENCIÓN

seae@seae.es

s|e|a|e

