

INFORME: ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN CENTRO DEPORTIVO EN JUAN DE AUSTRIA

Se presenta el citado documento por parte de la empresa ENJOY WELLNESS S.L., al amparo de lo establecido en el artículo 128.5 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que dispone que “se admitirá la iniciativa privada en la presentación de estudios de viabilidad de eventuales concesiones...”

La pretensión del citado estudio es propiciar la tramitación, desde el Ayuntamiento de Valladolid, de un expediente de contratación de la Concesión de obra pública para la construcción y explotación de un Centro Deportivo-recreativo en una parcela de titularidad municipal ubicada dentro del AOE 44 Juan de Austria. En dicha parcela actualmente se ubica una instalación deportiva denominada “Juan de Austria”, gestionada por la Fundación Municipal de Deportes y un “Parque de Aventuras” cerrado al público, cuya gestión correspondió al Servicio Municipal de Educación. Las condiciones de uso de la referida parcela son “Deportivo de carácter público”, constando en el Inventario municipal con el nº 11-316 y referencia catastral 5212602UM5151A0001XK.

El documento sobre el que se emite el Informe se presenta con la estructura definida en el apartado 2 del artículo 128 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público ya citado. En este sentido, dicho artículo dispone que “con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública...” deberá realizarse un estudio de viabilidad de la misma, que deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan, sobre los puntos siguientes:

- a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
- b) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
- c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- d) Estudio de impacto ambiental cuando este sea perceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
- e) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas, si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
- g) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.
- h) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Procede, pues, analizar, con el esquema antedicho, el estudio de viabilidad que ha sido presentado en el Ayuntamiento de Valladolid, teniendo en cuenta las siguientes premisas planteadas en el mismo.

- a) Se pretende construir una instalación deportivo-recreativa de las siguientes características:

ZONA DE AGUA (900 m².)

- Vaso de 25 x 12,5 metros con seis calles.
- Vaso de aprendizaje de 6 x 12,5 metros.
- Zona Spa (chorros de agua, jacuzzi, baños de vapor, etc.)

SALA DE MUSCULACION Y CARDIO-VASCULAR (900 m²).

SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS (4) (700 m²).

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

- Vestíbulo, acceso.
- Zona de control, administración y oficinas.
- Salas técnicas
- Vestuarios (4 estancias: hombres, mujeres, niños y niñas).
- Botiquín
- Cuartos de instalaciones.

PISTAS DE PADEL (4)

PISCINA DE VERANO

APARCAMIENTO CON 174 PLAZAS

La instalación contará, además, con espacios y equipamientos exteriores, reordenando el espacio actualmente ocupado por el Parque de Aventuras.

En total, las superficies construidas son las siguientes:

- 4.904,10 m² para el Centro Deportivo.
- 4.079,90 m² para el aparcamiento.

- b) La forma de acceso al Centro Deportivo se establece a través de la figura del “abono mensual” que da derecho a la utilización de todas las instalaciones existentes en el Centro.
- c) Las instalaciones permanecerán abiertas al público 98 horas semanales, de lunes a domingo, con 5 días/año de cierre al público (360 días de apertura al año).
- d) La instalación contará con servicio de vending para los usuarios y venta de material deportivo.

- e) Se establece un presupuesto de ejecución material de las obras del Centro por un importe de 6.264.000 € (IVA no incluido), lo que totaliza un importe de 7.579.440 €, IVA incluido.

A este coste habrá que sumar la inversión inicial en equipamientos de las instalaciones, estimada en 700.000 €.

La construcción se realizará en el plazo máximo de 24 meses.

- f) La duración de la concesión de obra pública se establece en 40 años.
- g) La financiación, se indica, se realizará mediante recursos propios del concesionario en un 50% y el resto con financiación ajena a un coste aproximado de un tipo de interés nominal de un 7%, con amortización a 20 años. Los equipamientos se financiarán al 100% con el citado coste estimado.
- h) Se prevé la contratación de 50 trabajadores para la explotación de la concesión. No obstante en el apartado 7.4 del Estudio de Viabilidad se llega a una cifra inferior, cercana a los 35 empleados, en términos de jornadas completas de 40 horas, dado que algunos trabajadores lo serán a tiempo parcial.
- i) Se establece un canon inicial a abonar a la Administración por importe de 20.000 €/año.

Entrando al análisis del citado “Estudio de Viabilidad” indicar, con carácter general, que tal como concibe el vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público el “estudio de viabilidad”, como trámite previo imprescindible en todo contrato de concesión de obra pública, no parece posible disponer, en este momento, de todos los datos del edificio a construir y de la explotación futura de la concesión con una minuciosa concreción, pues muchos de los datos no pueden precisarse al detalle sin contar con el anteproyecto de la obra.

En todo caso, de un análisis somero del contenido del citado Estudio de Viabilidad, pueden realizarse las siguientes consideraciones:

- a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de las características esenciales.

El Complejo Deportivo que pretende construirse tendrá un enfoque de deporte-salud-ocio, con instalaciones deportivas adaptadas a todas las edades y una gran diversificación de equipamientos, ya descritos.

La propuesta plantea una política de precios por encima de los actualmente vigentes en el sector, estructurada en torno a la figura del “abono mensual”, que da derecho al cliente a acceder tanto a la piscina climatizada, exterior, como al spa y zonas de fitness y actividades dirigidas, tanto en el agua (aguagym, etc.), como en seco (aerobic, gap, Pilates, ciclo-indoor, etc.) A su vez se plantean otras

actividades y servicios de pago por parte del abonado (cursos de natación, pádel, alquiler de pistas).

Como espacios deportivos más relevantes, no existentes en la actualidad en la instalación deportiva, debe citarse la zona acuática climatizada, incluyendo spa, cuatro pistas de pádel y las salas de fitness y para actividades dirigidas.

No obstante, debe indicarse que el proyecto no contempla las 3 pistas de tenis actualmente existentes, el espacio deportivo que se encuentra cubierto con una carpa tenso-estática, actualmente en desuso, y la sede social de la entidad C.D. Unión Deportiva Sur, representativa del deporte vallisoletano en esa zona de la ciudad y que ha venido, desde los años 90, utilizando y dinamizando las instalaciones existentes en el actualmente denominado Complejo Deportivo Juan de Austria.

Se plantea un cuadro de superficies y una distribución de los espacios que se entienden razonables, avanzando las nuevas tecnologías que se utilizarán en la construcción del Centro, a fin de proyectar un edificio sostenible, respetuoso con el medio ambiente e integrado en el entorno para provocar un menor impacto visual.

Es de hacer notar, como consecuencia lógica de no contar con anteproyecto constructivo en el momento actual, la falta de concreción de datos en relación a los siguientes aspectos:

- Concreción de los sistemas constructivos a emplear en los diferentes equipamientos que se plantean.
- Calidades constructivas.
- Justificación de la complementariedad del equipamiento deportivo propuesto con el existente en el entorno
- No queda tampoco suficientemente clara la conexión entre la zona climatizada y las zonas exteriores de la instalación deportiva planteada.
- El cambio de orientación del servicio deportivo que pasará, en su caso, a prestarse desde la nueva instalación deportiva que se construya, deberá ofrecer una alternativa a la entidad C.D. Unión Deportiva Sur, actualmente usuaria principal de las instalaciones existentes teniendo en cuenta el número de abonados de que dispone.

b) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

Tras un análisis de la organización territorial de la ciudad de Valladolid, se plantea en el Estudio de Viabilidad, como área de influencia de la instalación, el Distrito 11, con 51.657 habitantes, que comprende Cuatro de Marzo, Paseo Zorrilla (alto), Camino de la Esperanza, La Rubia, Arturo León, Las Villas, Cañada de Puente Duero, Covaresa, Parque Alameda, y Paula López.

En este sentido, se echa en falta un estudio más exhaustivo de la población de esas zonas y de sus características socio-económicas (edad, situación económica, etc.), que pueden ser claves a la hora de diseñar instalaciones deportivas.

El Estudio de Viabilidad realiza un análisis de las infraestructuras deportivo-recreativas públicas y privadas, existentes en la zona de influencia del nuevo Centro Deportivo, indicando que la zona en que se ubicará cuenta con unas excelentes comunicaciones, realizando una descripción pormenorizada de los itinerarios y líneas de transporte público existentes.

A pesar de no contener el estudio un cálculo más concreto del público objetivo del Centro que pretende construirse, parece evidente que su ubicación y el tipo de instalaciones que contendrá, harán del Centro un lugar de ocio deportivo muy solicitado por potenciales usuarios, tanto de los barrios más cercanos al Complejo, como de otras zonas de la ciudad, que se desplazarán en su vehículo ante la facilidad que supone la construcción de un aparcamiento subterráneo, y la red de transporte público existente.

Para estimar la demanda potencial de usuarios del Centro Deportivo tiene en cuenta las siguientes variables: área de influencia de la instalación, los hábitos de práctica deportiva de la ciudadanía (citando estudios del Centro de Investigaciones sociológicas, Consejo Superior de deportes y Área de Cultura, Comercio y Turismo del Ayuntamiento de Valladolid), las actividades y servicios ofertados y el análisis de la competencia. Parece evidente que el Centro Deportivo será atractivo para los potenciales usuarios, como ya lo es en la actualidad la instalación deportiva de gestión municipal existente en la zona. El Centro que pretende construirse debería ser complementario a las instalaciones deportivas actualmente existentes en su zona de influencia, suponiendo innovación y la puesta en práctica de nuevas actividades y programas deportivos, a fin de mejorar la oferta local de estos servicios.

Se establece en el estudio una previsión de 3.000 abonados durante el primer año de funcionamiento del centro, además de los ciudadanos que utilizarán puntualmente la instalación o inscribiéndose en las diferentes actividades que se oferten en el Centro. Durante el tercer año de funcionamiento del Centro Deportivo se estima una cifra de abonados de 4.600.

c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planteamiento sectorial, territorial o urbanístico:

En el presente informe nos remitimos al estudio realizado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Valladolid y al que pueda realizarse por otros servicios municipales competentes por razón de la materia..

No obstante, si se optara por tramitar la presente Concesión de obra pública, en los futuros Pliegos de la contratación debe exigirse el cumplimiento estricto de

las normativas vigentes en materia de equipamientos deportivos y la justificación de la lógica interna de funcionamiento del Complejo.

- d) Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

Este equipamiento en principio no requiere Evaluación de Impacto Ambiental. En cualquier caso, se estará a lo establecido en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, no encontrándose dentro de las instalaciones, obras o actividades enunciadas en el Anexo III y IV de la citada Ley.

El estudio de viabilidad tiene, no obstante, en cuenta, una serie de medidas referentes a la prevención medioambiental, que deberán concretarse en el momento de presentación, en su caso, del Proyecto Básico y de Ejecución, con especial referencia a la situación de la construcción, respetando la línea inundable definida por la Confederación Hidrográfica del Duero, la adaptación del edificio al entorno ambiental y el cumplimiento de las normas urbanísticas actualmente vigentes.

- e) Justificación de la solución elegida indicando, entre las alternativas consideradas, si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.

Según se indica en el Estudio de Viabilidad presentado, el nuevo Centro Deportivo respeta todos y cada uno de los condicionantes urbanísticos e hidrográficos vigentes en la parcela. Dicha aseveración debe ser objeto de valoración por parte del servicio municipal competente en la materia y, en especial, la altura que puede tener el edificio, limitada a lo dispuesto en el Plan Especial de Reforma Interior Juan de Austria.

La organización del edificio y sus instalaciones complementarias parece correcta, faltando la concreción lógica, al tratarse de un simple Estudio de Viabilidad de inicio del procedimiento. Dicha organización deberá concretarse, necesariamente y de forma pormenorizada en el futuro proyecto de ejecución del Centro Deportivo.

En cuanto al aparcamiento planteado los accesos al mismo y los problemas de movilidad que genere la apertura del Centro Deportivo, deberán seguirse estrictamente las instrucciones que emanen del Centro de Movilidad Urbana del Ayuntamiento.

f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.

Es evidente la necesidad de contar, para la construcción del Centro, con un Plan de Seguridad y Salud en los términos establecidos en la legislación vigente, pero también que la instalación cuente en el futuro, como lugar de pública concurrencia, con un plan de evacuación, emergencia y autoprotección, debiendo cumplir además con todas las normativas vigentes en la materia.

Al referirse el Estudio a la amenaza que, puede suponer para la viabilidad del centro, las hipotéticas instalaciones deportivas que puedan construirse en el entorno, indicar que la concesión que en su caso se otorgue lo será a riesgo y ventura del concesionario, no pudiendo alegar éste la ruptura del equilibrio económico de la concesión, por tal circunstancia.

g) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra, con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.

La inversión en la obra civil (Centro Deportivo y aparcamiento) se estima en un coste de 5.562.000 €, financiada en el 50% con fondos propios y el resto con financiación ajena con un coste estimado a un tipo de interés nominal del 7% y amortización a 20 años.

La inversión en obra exterior y urbanización se estima en un coste de 350.000 €, con igual financiación y amortización, a 20 años.

La inversión en pistas de pádel (4) y reordenación del espacio actualmente ocupado por el Parque de Aventuras, se estima en un coste de 352.000 € con las mismas pautas de financiación y amortización a 20 años .

El total del presupuesto de ejecución, es pues de 6.264.000 € más el IVA correspondiente.

A ello hay que añadir la inversión en equipamientos, cifrado en 700.000 €, recurriendo a su financiación en el exterior con un coste de un 7% de tipo de interés nominal y un plazo de amortización de 7 años. En este caso se avanza en el Estudio que se optará por la fórmula del leasing.

La inversión total se cifra, pues, en 6.964.000 € (más el IVA correspondiente). Debe entenderse, aunque no se indica, que se incluyen en dicho importe, los costes de redacción del Proyecto y dirección de obra. El plazo de ejecución de la obra se cifra en 24 meses que a nuestro juicio es un poco elevado.

Las características de la financiación son las siguientes:

- Recurso al préstamo hipotecario con 40 años de amortización: 3.132.000 €

- Leasing-préstamo: 700.000 €

Refiriéndose a las reinversiones futuras, para que el Centro se encuentre permanentemente actualizado durante la duración de la concesión, se confía en el Estudio en que puedan afrontarse con la liquidez que vaya aportando la gestión del Centro.

Se carece, en el momento presente, de información sobre la solvencia financiera de la empresa promotora del Estudio de Viabilidad.

En relación con el canon a abonar al Ayuntamiento de Valladolid (Fundación Municipal de Deportes), se fija inicialmente en 20.000 € anuales, a pagar a partir del tercer año de funcionamiento de la concesión y con revisión anual, a partir de esa fecha, por aplicación del Índice de Precios al Consumo. No resulta procedente el “periodo de carencia” que se pretende, entendiéndose, a su vez, que en base a los beneficios netos que prevé la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que reportará el Centro en el periodo concesional, se trata de un cánon excesivamente bajo, pues representa sólo el 4,35% de los beneficios netos en todo el periodo considerado.

Los precios a abonar por los usuarios del Complejo serán los siguientes:

Inscripción abonados:	40 €
- Individual:	38,90 €
- Joven:	29,90 €
- Mañana	29,90 €
- Mayor	29,90 €
- Familiar:	49,90 €
Entradas puntuales:	13 €
Alquiler pádel:	8 € + luz (3 €)

Además, establece los precios a abonar por los cursillistas en cursos de natación y pádel con diferente duración y características.

	Abonados	No abonados
Bebés-día	8 €	15 €
Infantil	6 €	13 €
Adulto	11 €	19 €
Mayores	6 €	13 €
Infantil intensivo verano	17,50 €	35 €
Adulto intensivo verano	17,50 €	35 €

Parece establecerse una cuota de inscripción para adquirir la condición de cursillista, lo que desvirtuaría los precios antedichos. Dicha cuota de inscripción se establece en los siguientes importes:

	Abonados	No abonados
Infantil	15 €	30 €
Adulto	25 €	45 €

A tenor de los precios planteados para las distintas categorías de abonos, estos deben entenderse sin IVA, toda vez que se indica que la cuota media es del 39,47 €, lo que se deduce de la tabla de precios. Los precios, pues, deben incrementarse en el 21% para conocer el importe que deben pagar al mes los abonados. Dichos precios se encuentran por encima de los actualmente vigentes en el sector, fundamentalmente de las concesiones municipales de carácter deportivo.

Se reserva la empresa ENJOY WELLNESS, S.L. la posibilidad de eliminar la cuota de inscripción de los abonados, tanto en el primer año de actividad para captar abonados, como a lo largo del periodo concesional, realizando campañas de captación de clientes.

Los ingresos provenientes de los abonados suponen el montante mayor de ingresos del Centro, habiendo calculado una cuota media de 39,47 €, sin IVA, en el primer año de explotación, una vez realizada la ponderación de la importancia relativa de cada una de las figuras de abonado planteadas.

Al referirse a los ingresos de la concesión, se incluye entre ellos los calificados como “otros ingresos”, explicando que son los ingresos suplementarios de la actividad principal (venta de material deportivo, servicio de vending, etc.).

En el documento que forma parte del Estudio de Viabilidad como anexo V (Cuenta de Pérdidas y Ganancias) se establece, en desarrollo de los datos que la empresa ENJOY WELLNESS S.L. ha ido citando en el Estudio, que los ingresos de explotación para el periodo concesional serán de 106.957.258 €, con un resultado neto de explotación de 26.497.164 €, lo que indica una rentabilidad del 24,77%.

Es de hacer notar que en la mencionada Cuenta de Pérdidas y Ganancias los costes de personal permanecen constantes durante el periodo concesional, lo que contradice la redacción del apartado 7.7 del Estudio de Viabilidad. La actualización de los costes salariales supondrá una disminución importante del resultado neto de la concesión.

Con la salvedad contenida en el párrafo anterior, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias planteada por ENJOY WELLNESS para el periodo concesional,

parece coherente y acorde con los elementos sustanciales de las previsiones planteadas de inversión inicial, gastos de funcionamiento e ingresos de explotación.

- h) Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso estudio básico de seguridad y salud en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

La normativa básica en la materia está formada por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, el R.D. 1627/1997 de 24 de octubre sobre condiciones mínimas de seguridad en las obras de construcción y la Ley 54/2003 de 12 de diciembre de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.

A juicio del que suscribe, será evidentemente preceptivo el cumplimiento de todas las disposiciones legales vigentes en la materia, pero el Estudio básico de seguridad y salud deberá formar parte del Anteproyecto de construcción del Complejo Deportivo debiendo redactar el adjudicatario una vez exista un proyecto, el oportuno Plan de Seguridad y Salud para la obra de referencia, designando y nombrando, con la aceptación municipal, un Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.

Como conclusión:

- A tenor de los datos que figuran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias prevista para un periodo concesional de 40 años, la propuesta de ENJOY WELLNESS resulta rentable, toda vez que establece unos resultados netos (beneficios) para el periodo considerado de 26.497.164 €.
- El importe del canon ofertado en el Estudio de Viabilidad planteado debe reconsiderarse al alza por los datos apuntados, no siendo procedente el periodo de carencia que se establece en el Estudio. .
- Debe propiciarse la construcción de un Centro Deportivo que aporte complementariedad a las infraestructuras deportivas actualmente existentes, no sólo en su zona de influencia sino en la ciudad en su conjunto, suponiendo un incremento y mejora de la oferta local de servicios deportivos.
- Debe facilitarse, en el procedimiento concesional que en su caso se tramite una solución al problema planteado a la entidad C.D. Unión Deportiva Sur, emblemática en esa zona de la ciudad,.
- El documento (Pliego de Condiciones) que en su día se tramite debe definir con claridad la adaptación del Centro que pretende construirse a lo dispuesto en los planes urbanísticos vigentes, al informe de la Confederación

Hidrográfica del Duero en cuanto a la inundabilidad de la parcela y a los requerimientos del Centro de Movilidad Urbana en cuanto a la resolución de los problemas que plantee el tráfico que genere el Centro.

- Los precios establecidos para las diferentes categorías de “abono” son superiores a los vigentes actualmente en el sector de las concesiones deportivas municipales.

Para la tramitación del procedimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Debe tenerse en cuenta lo establecido en el párrafo segundo de dicho artículo 128.5, solicitando a las empresas que han procedido a la presentación del “estudio de viabilidad” objeto del presente informe, el coste de su elaboración a los efectos previstos en el mismo.

Valladolid., 25 de abril de 2014.


Fdo. Fco. Borja Lara
GERENTE

Jm/informesg14/estudio viabilidad j austria

