



[Especialistas en Sector Público](#)

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu



**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LICITAR EL CONTRATO
DE CONCESIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN Y
EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS
DEL CAMPUS DE LA UNIVESIDAD AUTÓNOMA DE
MADRID**

04/03/2.019



[Especialistas en Sector Público](#)

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

ÍNDICE

ÍNDICE

I. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO	2
II. INSTALACIONES DEL SERVICIO INCLUIDAS EN LA LICITACIÓN OBJETO DE ESTUDIO.	3
III. PRESTACIONES A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO EN LA GESTIÓN DEL SERVICIO.	4
IV. EVOLUCION DE LOS PRECIOS PUBLICOS DEL SERVICIO 2014-2019	5
V. EVOLUCION DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN EL PERÍODO 2014-2018	6
VI. PREVISIÓN DE EVOLUCION DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN LA NUEVA CONCESIÓN DEL SERVICIO.	8
VI.1. SUPUESTOS DE LA PREVISIÓN PARA LA NUEVA CONCESIÓN.	8
VI.2. NO VULNERACIÓN DE LAS NORMAS DE COMPETENCIA.	8
VI.3. PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.	9
VII. CONCLUSIONES	11

Informe definitivo de Estudio de viabilidad para licitar el contrato de CONCESIÓN del servicio DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL CAMPUS

"Universidad Autónoma de Madrid UAM."



[Especialistas en Sector Público](#)

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

I. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO

I. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO

El objeto de este documento es **presentar un estudio de viabilidad del contrato de concesión del servicio de gestión y explotación de las instalaciones deportivas del campus de la Universidad Autónoma de Madrid**, a fin de determinar el precio de licitación del procedimiento, es decir, la contraprestación a abonar en su caso por la Universidad Autónoma de Madrid.

La elaboración del Plan de Viabilidad es un requisito derivado del **artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público**.

La concesión de servicio a licitar tiene por objeto la gestión y explotación de los servicios públicos de las instalaciones deportivas de este campus universitario. La anterior licitación de dicha concesión preveía una duración de cuatro años, por lo que hemos realizado nuestras previsiones con la misma duración.

Este informe, **no debe ser utilizado** para ningún otro fin o para ser **distribuido** a terceras partes sin el consentimiento expreso y por escrito de **BS Audit**. A tal efecto, **La Universidad Autónoma de Madrid exonerará a BS Audit** de cualquier reclamación que realicen terceras partes, si se hubiera incumplido esta cláusula.

Por último, queremos dar las gracias a la **dirección y al personal** de "**La Universidad Autónoma de Madrid**" por la ayuda y cooperación que nos han prestado durante nuestro trabajo.

*Informe definitivo de **Estudio de viabilidad para licitar el contrato de CONCESIÓN del servicio DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL CAMPUS***

"Universidad Autónoma de Madrid UAM."

Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

II. INSTALACIONES DEL SERVICIO INCLUIDAS EN LA LICITACIÓN

**II. INSTALACIONES DEL SERVICIO INCLUIDAS EN LA LICITACIÓN
OBJETO DE ESTUDIO.**

A efectos de la elaboración de este proyecto de explotación, se han tenido en cuenta las siguientes unidades deportivas dentro del Campus:

- a. Edificio Piscinas.
- b. Pabellón Norte.
- c. Edificio Polideportivo.
- d. Campo de Rugby.
- e. Campo de Fútbol 11 de arena.
- f. Pistas de Pádel.
- g. Resto de pistas exteriores.
- h. Demás de instalaciones descritas en el inventario que acompaña al Pliego.



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu. email: administracion@bsaudit.eu

III. PRESTACIONES A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO

III. PRESTACIONES A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO EN LA GESTIÓN DEL SERVICIO.

Las prestaciones a desarrollar son las siguientes:

- 3.1 Elaboración y desarrollo del Programa de Actividades Deportivas.
- 3.2 Prestación de servicios requeridos por el Servicio de EF y Deportes.
- 3.3. Gestión integral de las instalaciones deportivas.
- 1.4 Plan de inversiones.

Asimismo, y en aplicación del artículo 130 de la Ley 9/2017, el adjudicatario deberá proceder a subrogarse en los contratos de trabajo actualmente vigentes, lo cual tiene sus implicaciones en materia de costes.



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

IV. EVOLUCION DE LOS PRECIOS PUBLICOS DEL SERVICIO 2014-19

IV. EVOLUCION DE LOS PRECIOS PUBLICOS DEL SERVICIO 2014-2019

A la hora de evaluar los ingresos del servicio debemos tomar en consideración la evolución de los precios públicos del servicio de instalaciones deportivas son aprobados por el Consejo Social de la Universidad Autónoma. Hemos analizado los precios públicos desde la temporada 2014/15, así como los de la temporada 2018/19, que también han sido aprobados.

	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16	2014-15
TDA					
Comunidad UAM	33,61 €	33,61 €	33,61 €	33,61 €	33,61 €
Otros	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €
Reposición TDA	5,60 €	5,60 €	5,60 €	5,60 €	5,60 €
Actividades dirigidas					
Comunidad UAM 1h/sem	11,20 €	11,20 €	11,20 €	11,20 €	11,20 €
Comunidad UAM 2h/sem	22,41 €	22,41 €	22,41 €	22,41 €	22,41 €
Otros 1h/sem	16,81 €	16,81 €	16,81 €	16,81 €	16,81 €
Otros 2h/sem	33,61 €	33,61 €	33,61 €	33,61 €	33,61 €
Grupos Reducidos					
Tenis/ padel Cuatrim	260,00 €	260,00 €	260,00 €	260,00 €	260,00 €
Tenis/ padel mes	65,00 €	65,00 €	65,00 €	65,00 €	65,00 €
Partuclar tenis/padel 1 pers	27,00 €	27,00 €	27,00 €	27,00 €	27,00 €
Partuclar tenis/padel 2 pers	17,00 €	17,00 €	17,00 €	17,00 €	17,00 €
Abonos Comunidad UAM					
12 meses	215,16 €	215,16 €	215,16 €	215,16 €	215,16 €
4 meses	98,60 €	98,60 €	98,60 €	98,60 €	98,60 €
1 mes	33,61 €	33,61 €	33,61 €	33,61 €	33,61 €
Abonos Otros					
12 meses	322,74 €	322,74 €	322,74 €	322,74 €	322,74 €
4 meses	147,90 €	147,90 €	147,90 €	147,90 €	147,90 €
1 mes	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €	50,42 €

En la 14-15 había una propuesta más completa, por lo que han desaparecido actividades.

Como puede verse, **los precios públicos del servicio han permanecido congelados desde la temporada 2014-2015.**

Informe definitivo de Estudio de viabilidad para licitar el contrato de CONCESIÓN del servicio DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL CAMPUS

"Universidad Autónoma de Madrid UAM."



[Especialistas en Sector Público](#)

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

V. EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN EL PERÍODO 2014-2018

V. EVOLUCION DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN EL PERÍODO 2014-2018

A la hora de realizar una evaluación de costes en el período 2018-2022, es conveniente analizar la evolución de los datos en la pasada licitación La evolución de las principales magnitudes 2014-2018 ha sido la siguiente:

CUENTA DE EXPLOTACIÓN INSTALACIONES DEPORTIVAS UAM

Descripción	1er año sep14-ag15	2do año sep15-ag16	3er año sep16-ag17	4º año sep17-ag18
PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
A) Operaciones continuadas				
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.135.395,74 €	1.179.157,07 €	1.155.772,30 €	1.155.281,95 €
a) Ventas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
b) Prestaciones de servicios	1.135.395,74 €	1.179.157,07 €	1.155.772,30 €	1.155.281,95 €
705000601 Ingresos Instalación UAM	559.988,90 €	587.058,05 €	572.900,77 €	547.216,25 €
705000602 Ingresos Canon Piscina Madrid	498.000,00 €	498.000,00 €	498.000,00 €	498.000,00 €
705000603 Ingresos Actividades Piscina	2.180,03 €	5.203,75 €	1.503,09 €	0,00 €
705000606 Ingresos Alquileres Piscina	61.506,31 €	76.949,85 €	72.041,32 €	110.065,70 €
705000611 Ingresos Ventas en Instalaciones	11.151,90 €	9.438,03 €	9.063,24 €	0,00 €
705000699 Ingresos Maquinas Expendedoras	2.568,60 €	2.507,39 €	2.263,88 €	0,00 €
4. Aprovisionamientos	-141.757,06 €	-125.859,24 €	-109.920,71 €	-174.866,80 €
b) Consumo materias primas y otras mat. c	-71.990,75 €	-77.368,75 €	-56.839,17 €	-174.866,80 €
c) Trabajos realizados por otras empresas	-69.766,31 €	-48.490,49 €	-53.081,54 €	0,00 €
607000606 Trab Real otras empre MEDICOS	-23.408,00 €	-24.072,00 €	-23.712,00 €	0,00 €
607000681 Trab Real otras empr LIMPIE	-524,50 €	-332,09 €	-676,10 €	0,00 €
607000691 Monitores Cta. Propia Madri	-45.861,98 €	-24.087,61 €	-28.693,50 €	0,00 €
5. Otros ingresos de explotación	28,17 €	1,21 €	0,06 €	0,00 €



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

V. EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN EL PERÍODO 2014-2018

6. Gastos de Personal	-729.353,00 €	-725.473,48 €	-740.376,84 €	-802.873,45 €
a) Sueldos, salarios y asimilados	-550.190,69 €	-545.627,17 €	-537.216,32 €	-575.142,50 €
b) Médicos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-24.024,00 €
c) Monitores	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-29.234,25 €
d) Cargas sociales	-179.162,31 €	-179.846,31 €	-203.160,52 €	-174.472,70 €
7. Otros gastos de explotación	-211.801,73 €	-261.465,81 €	-237.618,46 €	-105.065,55 €
a) Servicios exteriores	-210.470,06 €	-261.465,81 €	-227.918,46 €	-99.920,71 €
b) Tributos	-1.331,67 €	0,00 €	-9.700,00 €	-5.144,84 €
8. Amortización del inmovilizado	-34.397,69 €	-34.397,69 €	-34.397,69 €	-33.362,26 €
13.Otros resultados	9,49 €	40,36 €	0,00 €	0,00 €
778000601 Ingresos Extraordinarios Madri	9,49 €	40,36 €	0,00 €	0,00 €
A.1) RESULT. EXPLOTACION (del 1 al 13)	18.123,92 €	32.002,42 €	33.458,66 €	39.113,89 €
15. Gastos financieros	-2.619,27 €	-2.622,04 €	-1.798,20 €	0,00 €
A.5) RESULT. SIN GASTOS GENERALES	15.504,65 €	29.380,38 €	31.660,46 €	39.113,89 €
TOTAL GASTOS SIN AMORT	-1.085.531,06 €	-1.115.420,57 €	-1.089.714,21 €	-1.082.805,80 €
10% GASTOS GENERALES	-108.553,11 €	-111.542,06 €	-108.971,42 €	-108.280,58 €
6% BENEFICIO (6% INGR)	-65.131,86 €	-66.925,23 €	-65.382,85 €	-64.968,35 €
RESULTADO EJERCICIO	-158.180,32 €	-149.086,91 €	-142.693,81 €	-134.135,04 €

Como puede verse, en todos los años el resultado ha sido negativo, la evolución de los ingresos está casi estancada, por lo que ha sido necesaria una gran contención de costes para que las pérdidas no se disparasen.

La relevancia de la transferencia de la UAM sobre el total de los ingresos ha sido la siguiente:

Temporada	Porcentaje transferencia UAM sobre ingresos		
	Cuantía Trans	Total Ing	%
2014/15	498.000,00 €	1.135.395,74 €	43,86%
2015/16	498.000,00 €	1.179.157,07 €	42,23%
2016/17	498.000,00 €	1.155.772,30 €	43,09%
2017/18	498.000,00 €	1.155.281,95 €	43,11%



[Especialistas en Sector Público](#)

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu. email: administracion@bsaudit.eu

VI. EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN EL PERÍODO 2014-2018

VI. PREVISIÓN DE EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN LA NUEVA CONCESIÓN DEL SERVICIO.

VI.1. Supuestos de la previsión para la nueva concesión.

A la hora de realizar una previsión para la nueva concesión del servicio nos hemos basado en los siguientes supuestos en comparación con el período 2014-18:

1. **Los ingresos por actividad** (ingresos instalación UAM en las tablas de previsión de ingresos) aumentan un 2% en total entre 2018 y 2023, en línea de lo ocurrido entre 2014 y 2018.
2. **Los ingresos por alquiler de piscina** aumentan un 2% en todo el período de la concesión.
3. **La partida de gastos por aprovisionamientos/suministros (consumo de gas, agua ...)** aumentan un 1% anualmente.
4. **Los gastos de personal** aumentan un 1% anual.
5. **Los servicios exteriores** aumentan un 1% anual.
6. En materia de **inversiones**, se nos ha comunicado por parte de la Universidad que piensan incluir en los Pliegos la obligatoriedad por parte de la empresa adjudicataria de **realizar en los nueve primeros meses de la concesión inversiones por valor de 232.983 euros**. Por ese motivo, se ha incluido todo el gasto en el primer ejercicio de la concesión.

VI.2. No vulneración de las normas de competencia.

El artículo 285.2 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público establece en su párrafo final que “en los supuestos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma, el estudio de viabilidad se pronunciará sobre la existencia de una posible ayuda de Estado y la compatibilidad de la misma con el Tratado de la Unión Europea”.

A tal respecto, debemos decir que la concesión de ayudas por parte de la UAM a la empresa que resulte concesionaria no vulnera la libre competencia, dado que hemos analizado las memorias de gestión y el



[Especialistas en Sector Público](#)

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu. email: administracion@bsaudit.eu

VI. EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN EL PERÍODO 2014-2018

público objetivo que accede a las instalaciones es, en su práctica totalidad, integrante de la comunidad UAM, por lo que no hay atracción de otros públicos ajenos a la UAM y que hubieran sido captados a instalaciones deportivas semejantes.

VI.3. Previsión de la evolución de ingresos y gastos.

El cuadro de previsiones de ingresos y gastos de la nueva concesión de acuerdo a los supuestos del apartado VI.1 se ve en este cuadro:

CUENTA DE EXPLOTACIÓN INSTALACIONES DEPORTIVAS UAM

Descripción	1er año	2do año	3er año	4º año
PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
A) Operaciones continuadas				
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.338.554,28 €	1.342.763,39 €	1.346.999,85 €	1.351.263,85 €
a) Ventas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
b) Prestaciones de servicios	1.338.554,28 €	1.342.763,39 €	1.346.999,85 €	1.351.263,85 €
705000601 Ingresos Instalación UAM	550.773,16 €	554.353,18 €	557.956,48 €	561.583,19 €
705000602 Ingresos Canon Piscina Madrid	675.000,00 €	675.000,00 €	675.000,00 €	675.000,00 €
705000603 Ingresos Actividades Piscin	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
705000606 Ingresos Alquileres Piscina	96.781,13 €	97.410,20 €	98.043,37 €	98.680,65 €
705000611 Ingresos Ventas en Instalaciones	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
705000699 Ingresos Maquinas Expendedoras	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
4. Aprovisionamientos	-175.000,00 €	-176.750,00 €	-178.517,50 €	-180.302,68 €
b) Consumo materias primas y otras mat. c	-175.000,00 €	-176.750,00 €	-178.517,50 €	-180.302,68 €
5. Otros ingresos de explotación	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu. email: administracion@bsaudit.eu

VI. EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL SERVICIO EN EL PERÍODO 2014-2018

6. Gastos de Personal	-809.684,76 €	-816.031,61 €	-822.441,92 €	-828.916,34 €
a) Sueldos, salarios y asimilados	-580.893,93 €	-586.702,86 €	-592.569,89 €	-598.495,59 €
b) Médicos	-24.264,24 €	-24.506,88 €	-24.751,95 €	-24.999,47 €
c) Monitores	-29.526,59 €	-29.821,86 €	-30.120,08 €	-30.421,28 €
d) Cargas sociales	-175.000,00 €	-175.000,00 €	-175.000,00 €	-175.000,00 €
c) Provisiones	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7. Otros gastos de explotación	-105.500,00 €	-106.500,00 €	-107.510,00 €	-108.530,10 €
a) Servicios exteriores	-100.000,00 €	-101.000,00 €	-102.010,00 €	-103.030,10 €
b) Tributos	-5.500,00 €	-5.500,00 €	-5.500,00 €	-5.500,00 €
8. Inversiones	-232.983,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
13. Otros resultados	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
778000601 Ingresos Extraordinarios Madri	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
A.1) RESULT. EXPLOTACION (del 1 al 13)	15.421,53 €	243.516,78 €	238.565,43 €	233.549,73 €
15. Gastos financieros	-2.500,00 €	-2.500,00 €	-2.500,00 €	-2.500,00 €
A.5) RESULT. SIN GASTOS GENERALES	12.921,53 €	241.016,78 €	236.065,43 €	231.049,73 €
TOTAL GASTOS SIN AMORT	-1.092.684,76 €	-1.101.781,61 €	-1.110.969,42 €	-1.120.249,12 €
10% GASTOS GENERALES	-109.268,48 €	-110.178,16 €	-111.096,94 €	-112.024,91 €
6% BENEFICIO (6% INGR)	-65.561,09 €	-66.106,90 €	-66.658,17 €	-67.214,95 €
RESULTADO EJERCICIO	-161.908,04 €	64.731,72 €	58.310,32 €	51.809,87 €

El porcentaje de transferencia por parte de la UAM a la empresa concesionaria establecido en el estudio representaría el siguiente porcentaje sobre el volumen de ingresos.

Temporada	Porcentaje transferencia UAM sobre ingresos		
	Cuantía Trans	Total Ing	%
2018/19	675.000,00 €	1.338.554,28 €	50,43%
2019/20	675.000,00 €	1.342.763,39 €	50,27%
2020/21	675.000,00 €	1.346.999,85 €	50,11%
2021/22	675.000,00 €	1.351.263,85 €	49,95%

Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º D. CP: 28011 Madrid.

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu. email: administracion@bsaudit.eu

VII. CONCLUSIONES

VII. CONCLUSIONES

Como resultado del presente estudio, y estimando un **6% de beneficio industrial** y un **10% de gastos generales** se obtiene que el precio a pagar anualmente por la Universidad Autónoma de Madrid a la entidad concesionaria de la gestión y explotación de las instalaciones deportivas del campus de la Universidad Autónoma de Madrid, como **contraprestación para hacer viable el desarrollo del objeto** del mismo sería de **675.000 euros anuales, IVA no incluido**, lo que hace un importe para el conjunto de los 4 años de concesión de **2.700.000 euros, IVA no incluido**.

Y para que conste a los efectos de los **Interesados**, firmo este informe, bajo mi responsabilidad.

En **Madrid**, a **4 de Marzo** de **2019**
[BS Audit](#)
Sociedad inscrita en el **R.O.A.C.** con el nº **S-2328**

Fdo: D. Óscar Sánchez Carmona
Socio. [BS Audit](#)
Inscrito en el **R.O.A.C.** con el nº **20.026**
C/ Sagrados Corazones 11, 4ºD
28011 MADRID

Informe definitivo de *Estudio de viabilidad para licitar el contrato de*
CONCESIÓN del servicio DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS
INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL CAMPUS

"Universidad Autónoma de Madrid UAM."