
2. Hipótesis del estudio económico

2.1. Inversión inicial

2.2. Ingresos

2.3. Gastos

2.4. Resumen hipótesis del estudio económico

2.1.1 Inversión inicial – instalaciones:

- ✓ Para la estimación de los costes de construcción del polideportivo, que supondrán la inversión inicial a acometer durante los primeros años, se han tomado como base los documentos previos realizados, en especial, "E2 – Especificaciones preliminares del nuevo polideportivo de Leioa " y "E3 - Estudio de necesidades y demanda externa del nuevo polideportivo de Leioa".
- ✓ En dichos documentos E2 y E3, figuran las instalaciones que a priori se identifican como necesarias por parte del Ayuntamiento y de la ciudadanía. Dichas instalaciones se han incluido dentro del proyecto, con los ingresos y gastos asociados que se detallarán más adelante.
- ✓ Asimismo, se han estimado las instalaciones complementarias que serían necesarias para el polideportivo (ludoteca, bar-restaurante, etc.), y el "espacio servidor" necesario que incluiría los vestuarios, aseos, pasillos conectar todas las diferentes instalaciones, áreas de almacenaje, etc.
- ✓ Para las plazas de parking que se estiman necesarias para la nueva instalación, se han incluido 250 plazas en base al documento E2. Con este número de plazas se cumpliría sobradamente con el número de plazas que por normativa debería incluir un edificio nuevo de estas características en el municipio. Por otra parte, se ha descartado la posibilidad de un parking subterráneo, por los altos costes que esto supondría para la instalación, de manera que el parking estaría situado en la superficie.

2.1.1 Inversión inicial – instalaciones:

- ✓ De manera resumida, las instalaciones previstas y los metros cuadrados son principalmente los siguientes:

Instalaciones deportivas principales	Superficie (m ²)
Lamina de agua – 3 piscinas (50m, 25m y pequeña)	3.200
Gimnasio	1.000
Polideportivo + frontón	1.100
Polideportivo + gradas	1.350
7-8 salas polivalentes	1.400
Rocódromo – Bulder	200
Tatami	120

Tabla 2. Instalaciones y m² de las mismas.
Fuente: Informe E2.

Accesorias	Superficie (m ²)
Administración	200
Ludoteca	350
Restaurante	500
Parking exterior	6.700 (250 plazas)

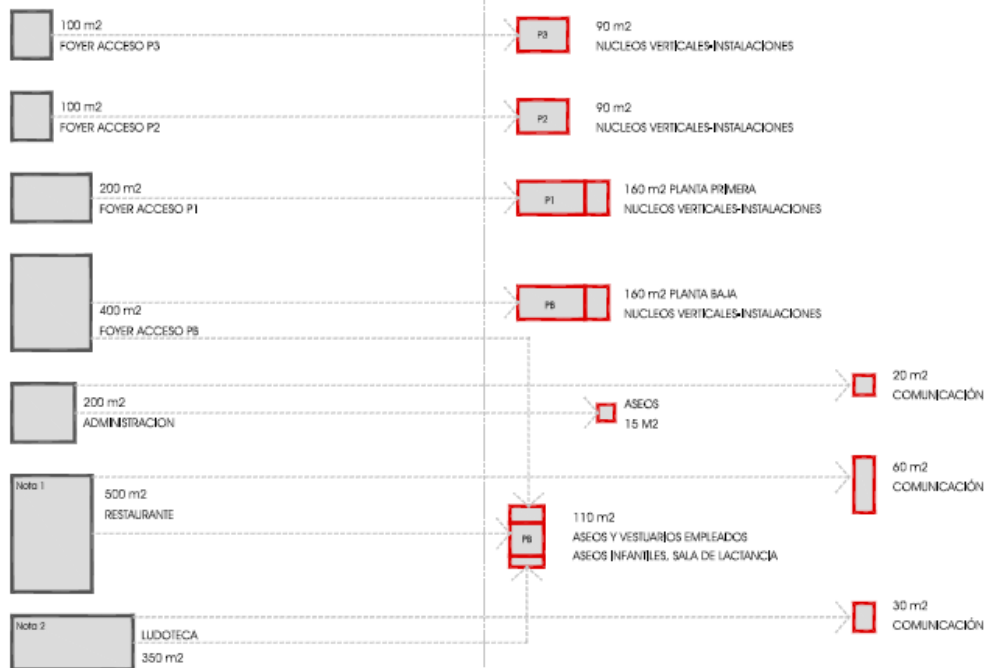
Complementarias	Superficie (m ²)
Accesos, vestuarios, pasillos, aseos, almacenes	+4.000

2.1.1 Inversión inicial – instalaciones:

- ✓ Instalaciones deportivas – Espacio servido: 10.700m²
- ✓ Instalaciones deportivas – Espacio servidor: 4.125m²
- ✓ Aparcamiento exterior – 6.700m²

ESPACIO SERVIDO

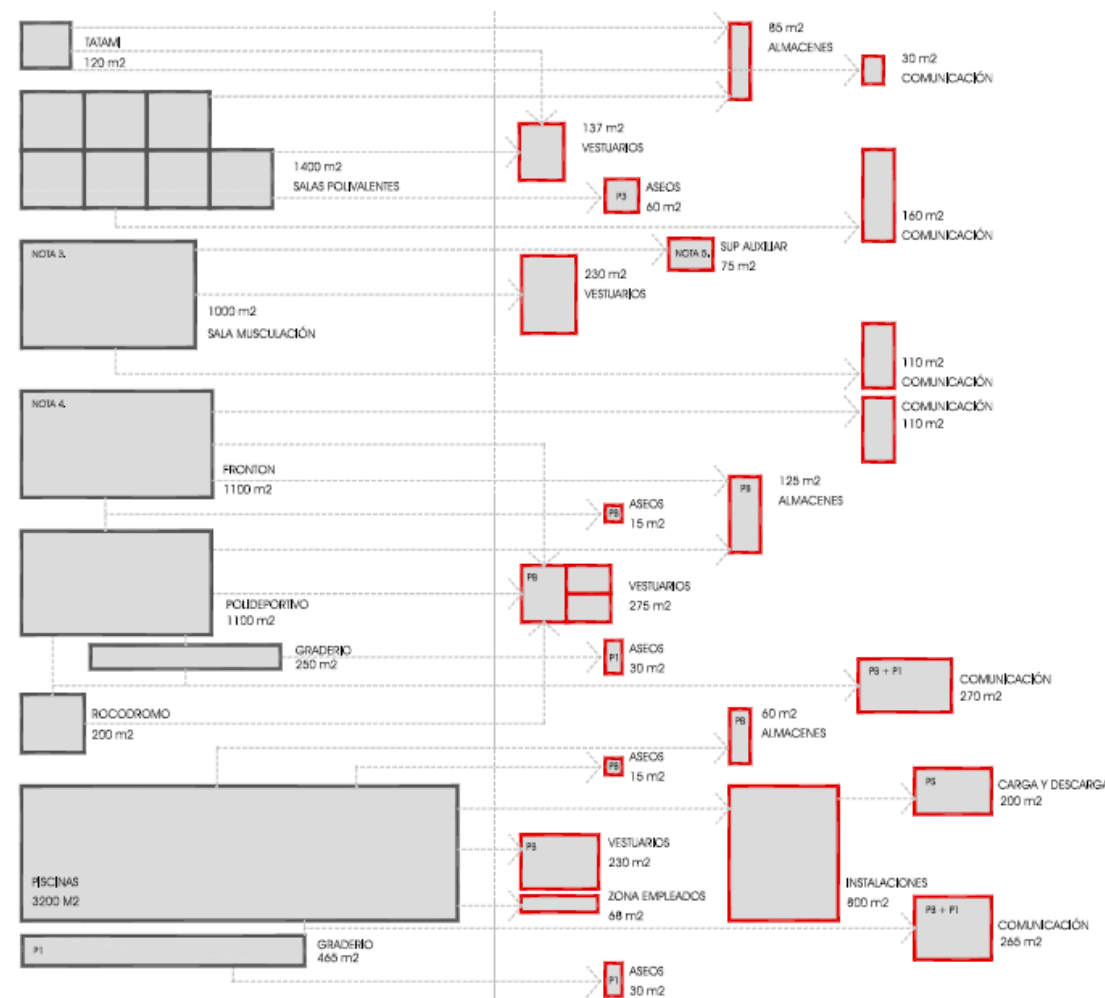
ESPACIO SERVIDOR



(continua)

ESPACIO SERVIDO

ESPACIO SERVIDOR



2.1.2 Inversión inicial – coste aproximado:

- ✓ Para los costes de construcción se ha estimado el Precio de Ejecución Material (P.E.M), a lo que se le han incluido los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%) para obtener el P.E.C. (Presupuesto de Ejecución de Contrata), así como el IVA (21%).
- ✓ El **detalle estimado de los costes de construcción** de cada uno de los espacios, dividiendo estos en el área deportiva y el parking de superficie, así como del equipamiento deportivo requerido en la puesta en marcha del polideportivo, es el siguiente:

	Área deportiva	Parking superficie	Equipam. Deportivos	TOTAL
m ² construcción	14.825	6.700		21.525
€/m ²	2.400	700		1.891
Total construcción €	35.580.000	4.690.000	425.000	40.695.000

Tabla 3. Detalle estimado de los costes de construcción.

Fuente: Estimación en base a datos recogidos en las anteriores fases del proyecto y costes de construcciones comparables

2.1.2 Inversión inicial – coste aproximado:

- ✓ El **material deportivo** que se estima necesario para la puesta en marcha, por cada una de las áreas deportivas contenidas en el nuevo polideportivo, es el siguiente:

Área deportiva	Euros
Lamina de agua	21.000
Canchas polideportivas / frontón	86.500
Salas polivalentes (incluida ciclo)	65.500
Sala musculación	245.000
Tatami y Rocódromo	7.000
TOTAL	425.000

Tabla 4. Detalle estimado de los costes de equipamiento por área deportiva.
Fuente: Estimación en base a datos recogidos en pliegos de similares características

- ✓ A pesar de que este material deportivo podría considerarse gasto en lugar de inversión, lo consideraremos como inversión, por coincidir en el tiempo con la construcción, y así no distorsionar el déficit del primer año (2024) respecto de los siguientes. Los años siguientes se estima que el coste por material deportivo será del 10% del necesario para la puesta en marcha (detallado anteriormente), que será incluido como gasto de explotación.

2.2.1 Ingresos generales:

✓ El **detalle de los ingresos** por las diferentes partidas es el siguiente:

Ingresos (€)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos por abonos	511.879	523.057	534.479	546.150	558.077	570.265	582.720
Ingresos por abonos clubes	75.988	77.336	78.707	80.102	81.523	82.968	84.439
Ingresos por actividades	1.113.767	1.138.087	1.162.940	1.188.336	1.214.287	1.240.806	1.267.906
Alquiler área comercial*	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos del nuevo Torresolo	1.701.635	1.738.480	1.776.125	1.814.588	1.853.887	1.894.040	1.935.065

Tabla 5. Detalle de la evolución de los ingresos.

Fuente: Estimaciones PKF ATTEST en base a información obtenida del Ayuntamiento de Leioa y de municipios comparables.

*Nota: como hipótesis de partida no se han considerado ingresos por alquileres o explotación de área comercial. Por otra parte, tampoco se han considerado ingresos por alquiler o explotación del bar/restaurante, por considerarlos poco significativos.

2.2.2 Ingresos – por abonos:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
IPC	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%
Población Leioa sin Pinueta (habt.)	27.392	27.508	27.625	27.742	27.859	27.977	28.096
Abonados sin Pinueta (usua.)	3.446	3.461	3.476	3.490	3.505	3.520	3.535
Nuevos abonados Pinueta (usua.)	172	172	172	172	172	172	172
A - Abonados con Pinueta (usua.)	3.618	3.633	3.648	3.662	3.677	3.692	3.707
Incremento de tarifas (€)	20%						
B - Tarifas medias (€)	141,5	144,0	146,5	149,1	151,8	154,5	157,2
A x B - Ingresos por abonos	511.879	523.057	534.479	546.150	558.077	570.265	582.720

Tabla 6. Detalle de la evolución de los ingresos por abonos.

Fuente: Estimaciones PKF ATTEST en base a información obtenida del Ayuntamiento de Leioa y de municipios comparables.

Fuente IPC: Estimación del FMI para el largo plazo, 2024 en adelante.

2.2.2 Ingresos – por abonos:

- ✓ Para la estimación de los **ingresos por abonados**, se ha tenido en cuenta las siguientes hipótesis:
 - **Número de abonados:** Se estima un mantenimiento de la cuota de mercado actual. Sin embargo, se prevé un incremento del número de abonos individuales y familiares por el crecimiento medio de la población hasta el 2024 del 0,42%/año, lo que supone 14 abonados/año (sin contar Pinueta)*. Así mismo hay que añadir en el año 2024 la mitad de los usuarios de barrio de Pinueta que actualmente utilizan las instalaciones de Getxo Kirolak en Gobela, lo que supone $344 \text{ usuarios actuales} \times 50\% = \underline{172 \text{ abonados}}$.
 - **Tarifas:** Se han aplicado las tarifas actuales hasta el ejercicio 2023 sin incrementos de precios. En 2024, en base al margen de incremento de las tarifas observado en el Benchmark con municipios comparables (informe E4), éstas se incrementan en un 20% con el paso al nuevo polideportivo. A efectos informativos, para alcanzar las mismas tarifas medias en 2024, de aplicarse el IPC durante el período 2021-2023, el incremento necesario en 2024 sería el 16% en lugar del 20%.

(*) Los ingresos asociados al incremento de abonados se realizan en base a un precio medio de la totalidad de abonos existentes en la actualidad.

2.2.3 Ingresos - por de clubes:

- ✓ En el Estudio Económico se ha incluido una cuantificación de los ingresos que se obtendrían de los usuarios de clubes, si estos tuvieran que ser obligatoriamente abonados de las instalaciones deportivas. Para ello, partiendo de la cifra total de usuarios de clubes (2.853 usuarios), se han excluido a los clubes que no realizarían sus actividades deportivas en el futuro polideportivo de Torresolo (1.405 usuarios, un 49%).

2.853 total usuarios – 1.405 usuarios no nuevo Torresolo = 1.448 usuarios de clubes

- ✓ Para estimar el ingreso incremental que supondrían los usuarios de clubes del nuevo Torresolo en abonos, se ha excluido el 50% (estimación al no disponer del dato exacto) como usuarios actuales que ya tienen abono individual o familiar, y que por tanto no deberían abonarse.

1.448 usuarios Torresolo x 50% no abonados = **724 nuevos abonados de clubes**

- ✓ Finalmente, al número de nuevos abonados calculado, le aplicaríamos la tarifa individual anual, estimando una subida del 20% en 2024 respecto a la tarifa actual, tal y como se comentaba en el punto anterior:

724 nuevos abonados x 85,94€ abono individual anual = 62.221 euros +20% subida tarifa 2024 = **75.988 euros.**

2.2.4 Ingresos – por actividades:

- ✓ Los **ingresos por actividades**, que engloban tanto las actividades dirigidas, las entradas, los abonos de instalaciones concretas (p.e. musculación), se han estimado en base a los ingresos actuales, al incremento porcentual de las tarifas y a un incremento en los usuarios de cada una de las actividades:
 - 1) Estimación ingresos actuales: En base a los últimos 12 meses disponibles de ingresos, corrigiendo en su caso anomalías (cierres puntuales de instalaciones, etc.)
 - 2) Incremento Tarifa: Se ha tenido en cuenta el Benchmark de tarifas de otros municipios (informe E4) y el estudio de Ikerfel sobre la sensibilidad al pago de las cuotas de la ciudadanía (informe E3), y se ha aplicado un incremento de tarifas con criterio de prudencia.
 - 3) Incremento Usuarios: En base a la saturación actual de las instalaciones de Sakoneta, a las listas de espera actuales para cada una de las actividades, al estudio de ciudadanía realizado por Ikerfel y a las conversaciones mantenidas con los técnicos del Ayuntamiento, se ha estimado un aumento % de los usuarios para cada actividad o grupo de actividades.

2.2.4 Ingresos – por actividades:

Actividad	Estimación ingresos anuales (€)	Incremento de tarifa	Incremento de usuarios	Nuevo ingreso anual (€)
Musculación	183.264	20%	50%	329.876
Bailes de salón	50.308	20%	11%	67.108
Aerobic, Body combat, Danza, Mto.	95.018	20%	25%	142.528
Pilates, Yoga, Hipopresivos	83.953	20%	40%	141.041
Padel	79.365	0%	0%	79.365
Ciclo	64.893	20%	0%	77.871
Patinaje	4.922	0%	33%	6.546
Esgrima	2.880	0%	0%	2.880
Piscina torresolo	71.767	0%	0%	71.767
Masaje	11.160	0%	0%	11.160
Natación	51.164	10%	30%	73.165
Otros	1.339	0%	0%	1.339
Salud	9.700	0%	0%	9.700
Rocodromo	3.552	0%	0%	3.552
Artes marciales	1.627	0%	0%	1.627
Fronton	428	0%	50%	642
Tenis	361	0%	0%	361
Ajedrez	16	0%	0%	16
TOTAL	715.718			1.020.544

Tabla 7. Detalle de la evolución de los ingresos por actividades

Fuente: Estimación en base a los ingresos mensuales del Ayto, calculando incrementos por tarifa y usuarios

2.2.4 Ingresos – por actividades:

- ✓ Musculación: el número de usuarios se tuvo que reducir de 1.000 a 650 para ofrecer un servicio adecuado. Por lo que se estima que se puede recuperar al menos dicha cifra, con un incremento de tarifas del 20%, hasta 26€/mes aprox, por debajo de las tarifas de municipios comparables.
- ✓ Bailes de salón, Aerobic, Body Combat, Pilates, Yoga, Hipopresivos: Son actividades con una alta demanda, y con listas de espera muy significativas. Se han aplicado incrementos de usuarios menores que las listas de espera manteniendo el criterio de prudencia y a pesar de que las instalaciones no se estima que vayan a ser un factor limitante. Se estima un 20% de incremento de tarifas, siendo las tarifas resultantes inferiores, salvo Pilates, a los municipios comparables.
- ✓ Ciclo: Se estima un incremento de tarifa del 20%, hasta 22€/mes aprox, inferior a la media de los municipios comparables. No se estima un incremento sobre los usuarios actuales, dado que apenas existe lista de espera.
- ✓ Natación: Incremento significativo de los usuarios un 30%, dado que las listas de espera llegan en ocasiones al 50% del total de plazas. En tarifas se aprecia un menor margen a la subida observando los comparables, estimando incremento de un 10%.
- ✓ Patinaje y Frontón: Con ingresos poco significativos, se han estimado en base a las listas de espera y a la disponibilidad del frontón, un mayor número de horas, al disponer de 2 canchas polideportivas.
- ✓ No se han estimado incrementos en el resto de actividades que no se ven afectadas por el cambio del polideportivo. En especial, y por los ingresos que suponen, tanto los ingresos del pádel como los ingresos de las piscinas de Torresolo, se mantienen constantes.

2.2.5 Ingresos – por alquiler:

- ✓ No se han estimado ingresos por alquiler de potenciales zonas comerciales que pudiera tener el polideportivo de Torresolo (tampoco del bar/restaurante, por considerar los ingresos poco significativos). No obstante, hemos mantenido la línea de ingresos en el Estudio Económico como indicativo de que cabría la posibilidad de que esta zona estuviera contenida. En el caso de que se estime conveniente la inclusión de una zona comercial, habría que incluir un mayor coste de construcción, correspondiente a dichos espacios.



2.3.1 Gastos generales:

✓ El **detalle de los gastos** por las diferentes partidas es el siguiente:

GASTOS (euros)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Trabajos para el deporte	1.799.205	1.838.493	1.878.640	1.919.665	1.961.588	2.004.428	2.048.205
Servicio de limpieza	1.091.299	1.110.648	1.130.340	1.150.381	1.170.777	1.191.535	1.212.661
Gastos de personal Ayto.	-	-	-	-	-	-	-
Renovación del material deportivo	42.500	43.254	44.020	44.801	45.595	46.404	47.226
Electricidad	227.122	231.149	235.247	239.418	243.663	247.983	252.380
Gas	178.453	181.617	184.837	188.114	191.450	194.844	198.298
Agua	149.171	151.815	154.507	157.247	160.035	162.872	165.760
Edificio y otras construcciones	36.772	37.424	38.088	38.763	39.450	40.150	40.862
Servicios concertados	28.120	28.618	29.126	29.642	30.168	30.703	31.247
Productos limpieza-tratamientos	16.223	16.511	16.803	17.101	17.405	17.713	18.027
Gastos diversos	14.060	14.309	14.563	14.821	15.084	15.351	15.624
Otros	54.077	55.035	56.011	57.004	58.015	59.044	60.090
Gastos del nuevo Torresolo	3.637.002	3.708.874	3.782.183	3.856.958	3.933.228	4.011.025	4.090.379

Tabla 8. Detalle de la evolución de los gastos.

Fuente: Estimaciones PKF ATTEST en base a información obtenida del Ayuntamiento de Leioa y de municipios comparables.

2.3.2 Gastos – trabajos para el deporte:

- ✓ Los costes estimados para la contratación de los servicios relacionados con las actividades deportivas, que actualmente se llevan a cabo en Torresolo y Sakoneta a través de un contrato, deben adecuarse a un polideportivo de mayor tamaño, y a una mayor demanda de servicios, tal y como se ha detallado en el capítulo anterior de ingresos.
- ✓ De esta manera, partiendo de la base del contrato actual, en el que se detallan determinados servicios con una estimación de horas y precio/hora en cada caso, se ha estimado las horas que serían necesarias en el nuevo polideportivo. El cálculo de las horas en el nuevo polideportivo está basado en los cálculos realizado en el apartado de ingresos. Indicar que para el cálculo de los costes se ha supuesto que el coste de dichos servicios se actualiza anualmente por el IPC.
- ✓ A diferencia de las tarifas de ingresos, que no sufrían variación alguna hasta el período 2023, y que en 2024 se produce un incremento del 20%, para los costes de los servicios se estima un incremento del coste/hora del IPC anualmente, pero no se estima un crecimiento extraordinario de los costes/hora en 2024.

2.3.2 Gastos – trabajos para el deporte:

- ✓ De esta manera, los costes actuales y los estimados con los incrementos necesarios de horas de servicio, serían los siguientes por cada uno de los conceptos contemplados en el pliego de condiciones:

Actividad	Horas actuales	Incremento Capacidad	Horas nuevo Torresolo	€/hora	€/hora con IVA	Coste con IVA
Control accesos+atención público Sakoneta	7.800	0%	7.800	22,92	27,73	216.319
Control accesos+atención público Torresolo	3.800	0%	3.800	22,92	27,73	105.386
Actividades deportivas en sala	8.970	30%	11.661	26,19	31,69	369.536
Socorrismo Sakoneta	4.600	100%	9.200	25,5	30,86	283.866
Socorrismo Torresolo	3.220	0%	3.220	25,5	30,86	99.353
Musculación	3.850	20%	4.620	20,05	24,26	112.084
Cursos Natación básica	2.720	30%	3.536	26,19	31,69	112.055
Cursos Pádel	2.100	0%	2.100	21,7	26,26	55.140
Mantenimiento y limpieza Torresolo	3.750	0%	3.750	23,17	28,04	105.134
Limpieza verano Torresolo	1.800	0%	1.800	18,6	22,51	40.511
Control piscinas Torresolo	1.200	0%	1.200	18,75	22,69	27.225
Cursos Natación especial + bebés	390	30%	507	26,19	31,69	16.067
Esgrima	166	0%	166	26,19	31,69	5.261
Actividades deport. acuáticas	159	30%	207	26,19	31,69	6.550
Artes marciales	125	0%	125	26,19	31,69	3.961
TOTAL	44.650		53.692			1.558.447
					Actualización IPC 2019-2024	7,7%
					Actualización usuarios 2019-2024	7,2%
					Estimación coste 2024	1.799.205

Tabla 8. Detalle de la evolución de los gastos de trabajo para el deporte
Fuente: Contrato actual de servicios con EMTESPORT.

2.3.2 Gastos – trabajos para el deporte:

Los incrementos horarios se producirían en los siguientes servicios:

- ✓ Actividades deportivas en sala: En base al incremento de usuarios indicado en los ingresos por actividades y la mayor disponibilidad de salas, se estima que habría un 30% de incremento de horas.
- ✓ Socorrismo Sakoneta: Se ha estimado que el número de socorristas debe duplicarse para el nuevo polideportivo, para poder cubrir la nueva lámina de agua.
- ✓ Musculación: El nuevo gimnasio no requerirá un incremento de monitores por el incremento de los usuarios esperado. Sin embargo, por prudencia estimamos un 20% para cubrir un mayor número de usuarios, ampliación de horarios o un período del año más amplio.
- ✓ Cursos de Natación: Estimamos un incremento de las horas idéntico al número de usuarios, bajo la hipótesis de que el tamaño de los grupos se mantendrá constante.
- ✓ Actualización de precios y abonados: Los precios mostrados en la tabla son precios actuales. Para la estimación del precio en el primer año de explotación, 2024, se han aplicado los IPCs anualmente hasta dicha fecha. Adicionalmente, por prudencia, se ha tenido en cuenta el incremento poblacional, tal y como hacíamos en los ingresos, a pesar de que algunas partidas no se vayan a ver afectadas.

2.3.2 Gastos – trabajos para el deporte:

Los incrementos de horas estimados, gráficamente, son los siguientes:

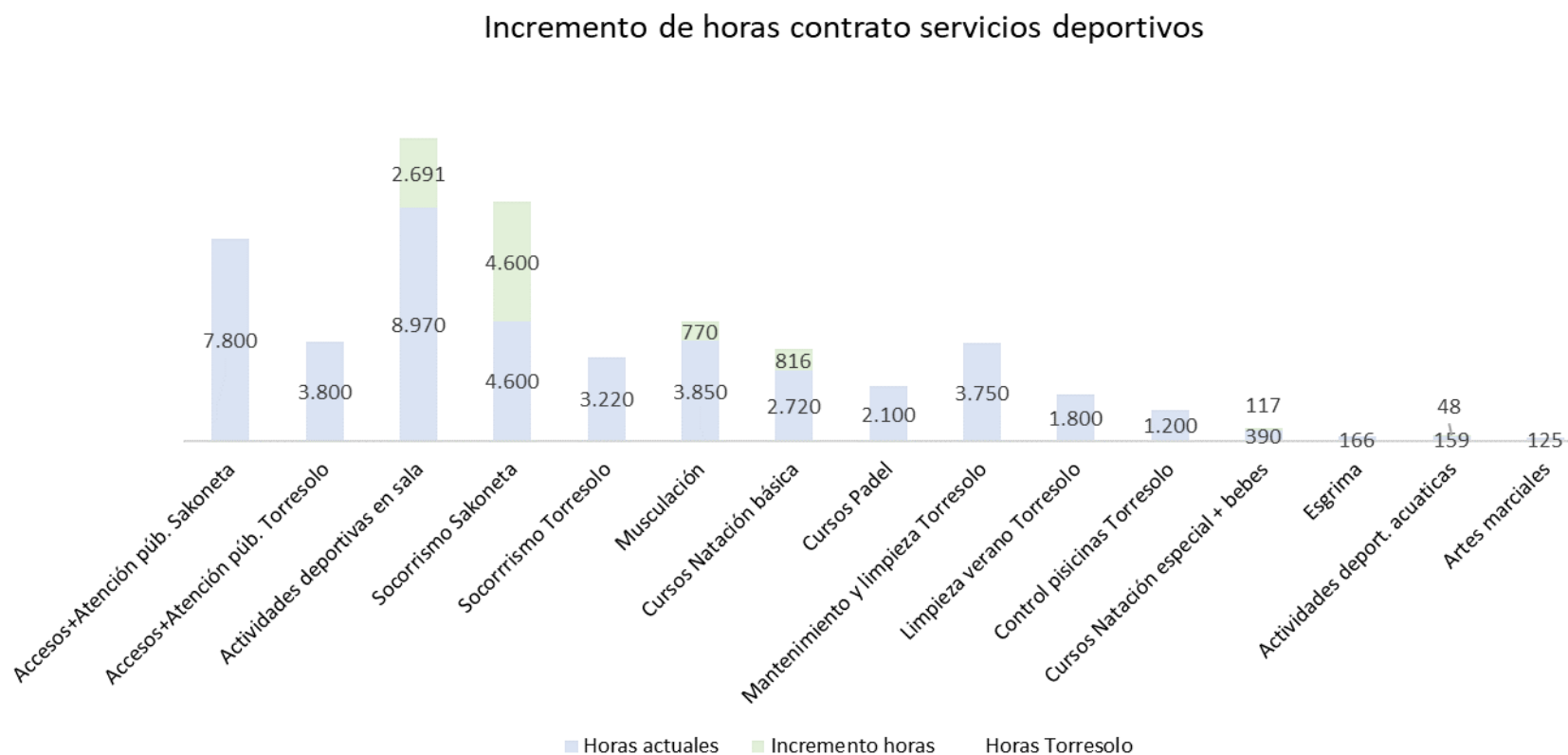


Gráfico 1. Detalle del incremento de horas contratado para el nuevo polideportivo
Fuente: Contrato actual de servicios con EMTESPORT.

2.3.2 Gastos – trabajos para el deporte:

Se considerado que el número de horas será constante en los siguientes apartados principales:

- ✓ Control de accesos y atención al público: Se mantienen las horas del actual Torresolo + Sakoneta dado que, a pesar de que se podrá unificar la entrada del Torresolo actual y Sakoneta, el incremento de usuarios y de instalaciones hará necesario destinar recursos.
- ✓ Torresolo Pádel y Socorrismo: Se mantienen constantes las horas de servicio actuales, dado que se deberán prestar los mismos servicios.

Los incrementos más significativos se producen en los socorristas de las piscinas cubiertas y en monitores de actividades deportivas de sala.



2.3.3 Gastos – limpieza:

Los **costes de limpieza** se han estimado teniendo en cuenta los costes en euros por m² de las siguientes referencias:

- ✓ Sakoneta actual: 445.000 euros / 5.634 m² = 78,99 euros/m² (Fuente: Presupuesto 2018).
- ✓ Total de los centros municipales: 2.420.000 euros / 42.702m² = 56,67 euros/m². (Fuente: Contrato de limpieza con INBISA)

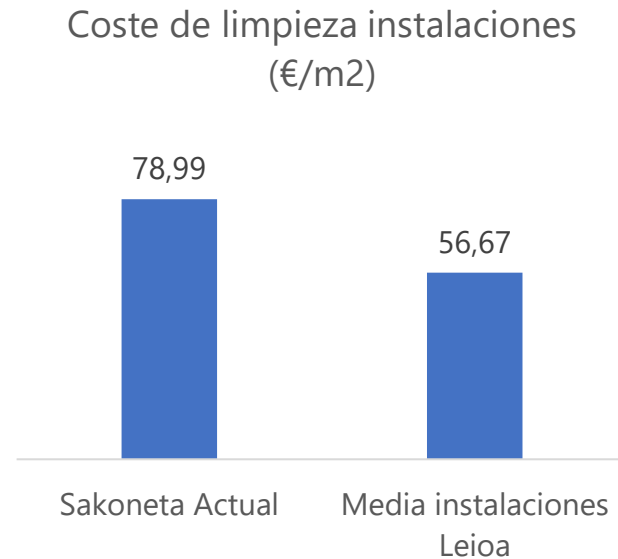


Gráfico 2. Coste de limpieza de las instalaciones
Fuente: Presupuesto 2018 y Contrato de limpieza con INBISA.

2.3.3 Gastos – limpieza:

Además, se ha de tener en cuenta que:

- ✓ La mayoría de las instalaciones municipales, según los pliegos de los concursos de limpieza, requieren limpiezas únicamente 5 días de la semana, en lugar de los 7 días semanales del polideportivo.
- ✓ La limpieza del actual Torresolo (pádel y piscinas) ya está incluida entre los servicios del contrato de actividades deportivas.
- ✓ La limpieza de Sakoneta actualmente, debido a la configuración de dicho polideportivo, es compleja y podría ser optimizada en una nueva instalación.
- ✓ El incremento de metros cuadrados debidos a la lámina de agua (50x25=1.250m²) y a la segunda cancha polideportiva (1.100m²) no suponen mayor superficie de limpieza.

Por todo ello, se estima un promedio entre el coste por m² de Sakoneta y del resto de instalaciones =
 $(78,99 + 56,67) / 2 = \mathbf{67,83 \text{ euros/m}^2}$

14.825m² x 67,83 €/m² = 1.005.579 euros.



Actualizándolo a precios de 2024 = **1.091.299 euros**

2.3.4 Gastos – personal del ayuntamiento:

- ✓ El presupuesto de Leioa tiene actualmente un gasto de 398 miles de euros aproximadamente asignado a la IDM de Sakoneta, que según se nos indica, prestan servicios para el conjunto del área de Deportes del Ayuntamiento. De cara al análisis de la viabilidad económica del polideportivo, dicho gasto no será tenido en cuenta (la línea de gasto de esta partida es cero durante todo el período).
- ✓ No obstante, en el apartado final se incluirá esta partida a los efectos de calcular el déficit total del Ayuntamiento de Leioa.



2.3.5 Gastos – material deportivo:

- ✓ Se han estimado los costes del material deportivo en base a la revisión de los pliegos similares de equipamiento deportivo en el propio Ayuntamiento de Leioa y otras IDMs de otros municipios comparables. No se ha estimado la utilización de material de Sakoneta para el nuevo polideportivo. De esta manera, la estimación de los costes iniciales sería:

Instalación	Euros
Lamina de agua	21.000
Canchas polideportivas/frontón	86.500
Salas polivalentes (incluye ciclo)	65.500
Sala musculación	245.000
Tatami y Rocódromo	7.000
TOTAL	425.000

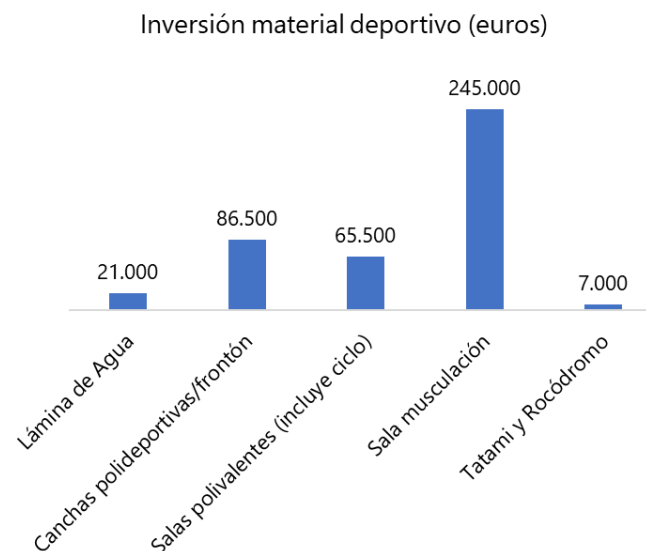


Gráfico 3. Inversión material deportivo
Fuente: Pliegos del Ayto Leioa y otros municipios comparables.

Posteriormente, se ha calculado una renovación anual del 10% aproximadamente de la inversión inicial (10 años de vida útil).

A pesar de que en la práctica los importes de renovación de material sean erráticos, aplicamos una media de cara a la estimación de gastos anual a incluir en el Estudio Económico.

La inversión inicial se ha considerado junto con los costes de construcción, mientras que la renovación del material se ha considerado en los costes anuales del presupuesto.

Tabla 9. Inversión material deportivo
Fuente: Pliegos del Ayto Leioa y otros municipios comparables.

2.3.6 Gastos – electricidad:

- ✓ Los m² estimados para el nuevo polideportivo de Torresolo suponen un 163% más que las instalaciones actuales de Sakoneta. Aplicando dicho incremento proporcionalmente al gasto actual de Sakoneta de energía, 93.000 euros, se obtendrían 244.734 euros, que unido a los 40.000 euros del polideportivo de Torresolo actualmente serían:

$$244.734 \text{ euros (nuevo polideportivo)} + 40.000 \text{ euros (Torresolo actual)} = 284.734 \text{ euros.}$$

- ✓ Sin embargo, si comparamos el consumo energético de otros polideportivos nuevos, se identifica un menor consumo por m² que en Sakoneta debido a una mayor eficiencia energética, y la supresión de algunas instalaciones del actual Torresolo derivadas de la unificación en una sola instalación.
- ✓ Por ello se estima que el coste sería similar a la suma de las 2 IDMs principales de Durango, Landako I y II, por un importe total de 210.000 euros/año, que actualizados a 2024 hacen un total de **227.122 euros/año**.

2.3.7 Gastos – gas:

- ✓ Los costes de gas se han estimado en función de los m² de la nueva instalación de Torresolo respecto de la IDM de Sakoneta, y aplicando dicho incremento al coste actual de 55.000 euros de gas en el presupuesto actual.
- ✓ Sin embargo, si comparamos el consumo de gas de otros polideportivos nuevos, podemos observar que los costes de Landako I y II, 165.000 euros aproximadamente, son similares a los costes calculados a través de la extrapolación de los m² realizados anteriormente.
- ✓ Aplicando la actualización de los costes por el IPC previsto, el gasto por gas ascendería en 2024 a **178.453 euros/año**.

2.3.8 Gastos – agua:

- ✓ Los costes de agua se han estimado en función del coste asociado a este concepto en los presupuestos de municipios comparables, respecto de los m² de lámina de agua que presenta cada uno de estos comparables. En concreto, los IDMs comparados para la obtención de los €/m², han sido Barakaldo, Portugalete, Getxo, Durango y el propio de Sakoneta.
- ✓ Teniendo en cuenta lo anterior, la mediana del ratio coste en euros/m² lámina de agua ha sido de 89,92 euros/m² de lámina de agua (se ha escogido la mediana para excluir valores anómalos que puedan contener situaciones extraordinarias).
- ✓ Teniendo en cuenta que la lámina de agua del futuro polideportivo se estima en 1.447 m², el coste asciende a:

$$1.447\text{m}^2 \times 89,92 \text{ euros/m}^2 = 129.925 \text{ euros}$$

- ✓ A este importe, habría que añadir los 8.000 euros que actualmente hay en el presupuesto para la IDM de Torresolo, para hacer un total de 137.925 euros, que actualizado por el IPC a 2024, haría un total de **149.171 euros en coste de agua/año**.

2.3.8 Gastos – total suministros:

- ✓ La revisión de presupuestos de municipios comparables para la estimación de estas partidas es compleja, dado que los costes de los diferentes suministros en los presupuestos de otros municipios, no siempre tienen un desglose similar al del Ayuntamiento de Leioa en las 3 partidas descritas con anterioridad (electricidad, gas, agua). Así, en algunos casos, se introducen de manera agrupada en el presupuesto y no se puede obtener desglose alguno.
- ✓ Agrupando los costes de suministro de los IDMs de otros municipios, observamos que el gasto de Leioa, incluyendo el resto de instalaciones (Sarriena, Kandelazubieta, etc.) sería similar a Portugalete, y superior a Durango:

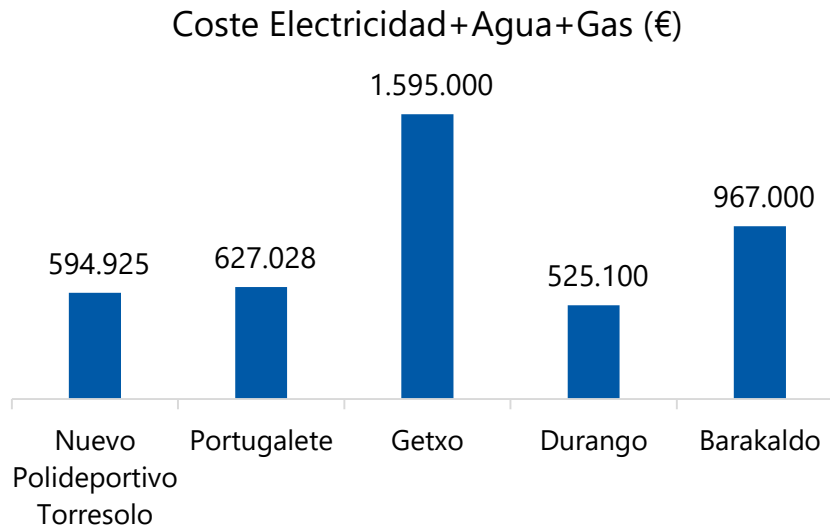


Gráfico 4. Comparativa del total de costes de suministro.
Fuente: Presupuestos de municipios comparables y el propio estudio económico-jurídico.

2.3.9 Gastos – partidas de gastos de menos importancia relativa:

- ✓ **Edificios y otras construcciones:** Se ha estimado anualmente la mitad del coste en reparaciones que el coste actual, actualizado al IPC hasta 2024, en un total de 36 mil euros/año aproximadamente.
- ✓ **Servicios concertados:** Servicio de recogida de basuras y equipamientos menores, se ha estimado el importe actual actualizado por el IPC hasta 2024 en 28 mil euros/año aproximadamente.
- ✓ **Producto limpieza-tratamientos:** Estimado en base al coste actual actualizado con los incrementos por el IPC hasta 2024, 16 mil euros/año aproximadamente.
- ✓ **Gastos diversos:** Suministros de material no deportivo menores (p.e.: secadores), estimados en base al coste actual, actualizado con los incrementos por el IPC hasta 2024, 14 mil euros/año aproximadamente.
- ✓ **Otros:** Esta partida recoge los conceptos que no están recogidos en los anteriores epígrafes del presupuesto. En presupuesto son 50 mil euros aprox., habiéndose ejecutado importes similares en los últimos años. Esta partida podría recoger, entre otros, los costes de mantenimiento de una aplicación informática de reservas, tal y como se utiliza en IDMs de municipios comparables. Se estiman 50 mil euros/año actualizados por el IPC hasta 2024.

2.4. Resumen hipótesis del estudio económico:

Costes de construcción

- ✓ El total de m² construidos estimados para el nuevo polideportivo, distribuido entre el área deportiva y el parking, con los precios estimados una vez incluido el IVA, es la siguiente:

	Área deportiva	Parking superficie	Equipamiento deportivo	TOTAL
m ² construcción	14.825	6.700		21.525
€/m ²	2.400	700		1.891
Total construcción €	35.580.000	4.690.000	425.000	40.695.000

Tabla 10. Costes de construcción del nuevo polideportivo.
Fuente: Estimaciones PKF ATTEST en base al documento de especificaciones preliminares - E2

2.4. Resumen hipótesis del estudio económico:

Deficit anual

- ✓ El presupuesto de ingresos y gastos para los 7 primeros años de explotación de la instalación, y el déficit de explotación que surge como diferencia de los dos, son los siguientes:

Ingresos (euros)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos por abonos	511.879	523.057	534.479	546.150	558.077	570.265	582.720
Ingresos por abonos clubes	75.988	77.336	78.707	80.102	81.523	82.968	84.439
Ingresos por actividades	1.113.767	1.138.087	1.162.940	1.188.336	1.214.287	1.240.806	1.267.906
Alquiler área comercial	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Torresolo	1.701.635	1.738.480	1.776.125	1.814.588	1.853.887	1.894.040	1.935.065
Gastos (Euros)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Trabajos para el deporte	1.799.205	1.838.493	1.878.640	1.919.665	1.961.588	2.004.428	2.048.205
Servicio de limpieza	1.091.299	1.110.648	1.130.340	1.150.381	1.170.777	1.191.535	1.212.661
Gastos de personal Ayto	-	-	-	-	-	-	-
Renovación del material deportivo	42.500	43.254	44.020	44.801	45.595	46.404	47.226
Electricidad	227.122	231.149	235.247	239.418	243.663	247.983	252.380
Gas	178.453	181.617	184.837	188.114	191.450	194.844	198.298
Agua	149.171	151.815	154.507	157.247	160.035	162.872	165.760
Edificios y otras construcciones	36.772	37.424	38.088	38.763	39.450	40.150	40.862
Servicios concertados	28.120	28.618	29.126	29.642	30.168	30.703	31.247
Productos limpieza-tratamientos	16.223	16.511	16.803	17.101	17.405	17.713	18.027
Gastos diversos	14.060	14.309	14.563	14.821	15.084	15.351	15.624
Otros	54.077	55.035	56.011	57.004	58.015	59.044	60.090
Gastos Torresolo	3.637.002	3.708.874	3.782.183	3.856.958	3.933.228	4.011.025	4.090.379
Déficit Ingresos - Gastos	(1.935.367)	(1.970.394)	(2.006.057)	(2.042.369)	(2.079.341)	(2.116.986)	(2.155.314)

Tabla 11. Evolución del déficit estimado.

Fuente: Estimaciones PKF ATTEST en base a información obtenida del Ayuntamiento de Leioa y de municipios comparables.

2.4. Resumen hipótesis del estudio económico:

Resumen

- ✓ Los costes de construcción iniciales se estiman en 40,7M€ aproximadamente.
- ✓ El déficit previsto de explotación del polideportivo se estima en 2M€ aproximadamente.
- ✓ Este déficit no incluye los gastos del resto de instalaciones públicas por 1M€ (Sarriena, Kandelazubieta, Ondiz), y tampoco incluye el coste de personal de 0,4M€ asignado a Sakoneta actualmente.
- ✓ **El déficit de explotación estimado para la nueva instalación, presenta un importe de déficit similar al conjunto de Torresolo y Sakoneta (actualmente 2M€ = 3M€ de gastos vs 1M€ de ingresos). El déficit actual del conjunto de las IDMs de Leioa, es de 3M€.**