



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y  
EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DE OCIO EN VILLENA (Alicante)

08/11/2004



## Índice

1. Aspectos generales .....	3
1.1 Objeto del documento .....	3
1.2 Localización .....	4
2. De la obra .....	4
2.1 Finalidad y justificación de la obra .....	4
2.2 Características esenciales de la obra .....	4
2.3 Previsión de la demanda .....	7
2.4 Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia .....	8
2.5 Valoración de la información urbanística .....	8
2.6 Justificación solución elegida .....	8
3. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas .....	9
4. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra .....	10
5. Coste de la inversión .....	10
6. Equilibrio económico de la concesión .....	15
7. Horquilla concesional .....	16
8. Financiación propuesta .....	16
9. Planes específicos .....	17
10. Anejos .....	18
10.1 Plano de Planta y fotografía de la situación actual .....	19
10.2 Plano de Alzado y Planta de la solución propuesta .....	21
10.3 Estudio económico .....	24



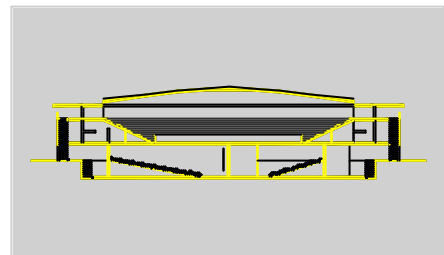
## 1. Aspectos generales

### 1.1 Objeto del documento

El objeto de este documento es desarrollar el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato de concesión de obra pública y explotación del centro de ocio de Villena (Alicante), al amparo del artículo 220 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

De acuerdo con el artículo 227 del TRLCAP, con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión de la obra pública, el Ayuntamiento de Villena acordó la realización del presente Estudio de viabilidad.

El proyecto de ejecución de las obras adecua la actual estructura de la plaza de toros de Villena, a un centro de ocio polivalente, con tres sótanos, manteniendo el anillo exterior (accesos), conservando la fachada, así como construyendo un edificio anejo, que albergará parte del estacionamiento subterráneo y la instalación denominada balneario.



Las obras necesarias son:

- Construcción de las salas multicines en el sótano 1 y planta baja (accesos).
- Construcción del edificio anejo dedicado a balneario, gimnasio y centro médico, así como una parte del estacionamiento subterráneo.
- Construcción de un estacionamiento subterráneo (sótanos 1, 2 y 3)
- Zonas de uso para servicios y actividades polivalentes del auditorio.
- Zonas habilitadas para locales comerciales.
- Zonas habilitadas para restauración.
- Accesos (peatonales y de vehículos), incluyendo escaleras y elevadores, comunes para el centro y el estacionamiento subterráneo, así como individualizados en ambas zonas.
- Zonas mixtas (espacios de relación)
- Instalaciones municipales (aulas polivalentes para formación, biblioteca, ludoteca).
- Aseos.
- Zonas de control de accesos.
- Zonas de uso privado en los aledaños (bajo nivel de accesos).
- Sistemas de control con circuito cerrado.
- Almacenes.
- Instalaciones contra incendios, detección de CO, etc.

Se trata de un proyecto de obra completa, es decir, susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones que posteriormente puedan ser objeto, y comprenderán todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra y su posterior explotación.

Los espacios quedarán sujetos al principio de unidad de gestión y control del Ayuntamiento de Villena y serán explotados, conjuntamente con la obra, por el concesionario, directamente o a través de terceros, en los términos establecidos en el oportuno pliego de la concesión (Art. 223 del TRLCAP).

**Este estudio de viabilidad se ha realizado para un periodo concesional de 40 años**



## 1.2 Localización



El centro de ocio cuya construcción y explotación es objeto del presente estudio de viabilidad, se construirá en las instalaciones de la plaza de toros, situada entre las calles Avenida de la Constitución, Capitán Postigo, Avenida de los Toreros y Pablo Picasso, en Villena (Alicante), de acuerdo con el plano de situación adjunto.

## 2. De la obra

### 2.1 Finalidad y justificación de la obra

La finalidad del contrato concesional de construcción y explotación del centro de ocio de Villena (Alicante), obedece a la necesidad de satisfacer la demanda existente en actividades de ocio, restauración, deportivas y de estacionamiento (ésta última derivado de lo anterior e incluyendo la demanda de residentes), en Villena y su área de influencia, al transformar la antigua plaza de toros en un centro versátil, que albergue actividades interrelacionadas con capacidad y autonomía independiente para su funcionamiento.

Dicha adecuación requiere una importante inversión en obra civil, a través de la construcción del centro de ocio.

De acuerdo con los Artículos 220, 239, 98 y 144 del TRLCAP, las obras se construirán a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos derivados de su ejecución y explotación en los términos establecidos en el propio TRLCAP.

### 2.2 Características esenciales de la obra

Por tratarse de una transformación de la plaza de toros, se mantiene una parte de la estructura existente, habilitando tres sótanos para albergar el estacionamiento subterráneo y emergiendo la construcción del auditorio multifunción desde el centro, con las correspondientes gradas y adecuando el resto de la estructura y espacios, a los siguientes usos (TABLA 1):

USO	SERVICIO	OCUPACIÓN
RESTAURACIÓN	RESTAURANTES	1.390 m <sup>2</sup>
OCIO	BALNEARIO	4.540 m <sup>2</sup>
	MULTICINES	2.218 m <sup>2</sup>
COMERCIO	LOCALES COMERCIALES	595 m <sup>2</sup>
AUDITORIO	DISCONTINUOS	1.018 m <sup>2</sup>
	CONTINUOS	1.639 m <sup>2</sup>
INSTALACIONES MUNICIPALES	AULAS DE USO POLIVALENTE	2.000 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	BAJO VIALES, EDIFICACIÓN Y ZONAS VERDES	17.748 m <sup>2</sup>
ESPACIOS DE RELACIÓN	INTERIOR (ACCESOS, ZONAS COMUNES)	6.288 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>37.436 m<sup>2</sup></b>



La distribución de cada uno de los usos, es la siguiente (TABLA 2):

USO - SERVICIO	DISTRIBUCIÓN SUPERFICIE
Restauración	1.390 m <sup>2</sup> 3 locales de 45 m <sup>2</sup> 7 locales de 100 m <sup>2</sup> 1 local de 200 m <sup>2</sup> 1 local de 355 m <sup>2</sup>
Ocio Gimnasio Piscina Saunas Varios	4.450 m <sup>2</sup> 650 m <sup>2</sup> 1.600 m <sup>2</sup> 1.200 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup>
Ocio Multicine (6 salas)	2.218 m <sup>2</sup>
Comercio Pequeña superficie (hasta 30 m <sup>2</sup> ) Gran superficie (hasta 100 m <sup>2</sup> ) Gran superficie (hasta 195 m <sup>2</sup> )	595 m <sup>2</sup> 10 locales de 30 m <sup>2</sup> 2 locales de 50 m <sup>2</sup> 1 local de 195 m <sup>2</sup>
Plaza Discontinuos (centro hípico, etc.) Auditorio	2.657 m <sup>2</sup> 1 espacio de 1.018 m <sup>2</sup> 1 espacio de 1.639 m <sup>2</sup>
Instalaciones Municipales (Aulas polivalentes) Biblioteca Ludoteca Centro de Estudios	2.000 m <sup>2</sup> 1 local de 500 m <sup>2</sup> 1 local de 500 m <sup>2</sup> 1 local de 1.000 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	17.748 m <sup>2</sup>
Espacios de relación	6.288 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>37.436 m<sup>2</sup></b>

A continuación, se detalla cada uno de los usos:

#### ESTACIONAMIENTO:

Se distribuye en 3 plantas, denominadas sótanos 3, 2 y 1, respectivamente, con una superficie total de 17.748 m<sup>2</sup> y 720 plazas aproximadamente, 14 de ellas para discapacitados (2 % del número total de plazas). Sus características son:

Sótano 3: distribución en dos zonas, una rectangular, con dos hileras de plazas, de 2.4 x 5 m<sup>2</sup> y dos carriles centrales de circulación de vehículos (de 2.5 m cada uno), con cuatro salidas peatonales que suponen unas 180 plazas (con carril central de circulación de 5 m), y una segunda zona, cuadrangular, bajo el edificio balneario, con espacios de estacionamiento perimetrales e interiores, con un total previsto de 90 plazas. El total de plazas es, por tanto, de 270 aproximadamente, de las cuales, el 2% (5 plazas) serán para discapacitados (de dimensiones 3,5 x 5 m<sup>2</sup>).

Este sótano 3 se dedicará para **la venta de derechos de uso, por importe aproximado de 15.600 € por plaza**. La duración de la venta de derecho de uso será coincidente con el plazo concesional.

Sótano 2: distribución en dos zonas, una rectangular, con dos hileras de plazas, de 2.4 x 5 m<sup>2</sup> y dos carriles centrales de circulación de vehículos (de 2.5 m cada uno), con cuatro salidas peatonales que suponen unas 180 plazas, y una segunda zona, rectangular, bajo el edificio balneario, con espacios de estacionamiento perimetrales e interiores, con un total previsto de 90 plazas. El total de plazas es, por tanto, de 270 aproximadamente, de las cuales, el 2% (5 plazas) serán para discapacitados (de dimensiones 3,5 x 5 m<sup>2</sup>).



Sótano 1: distribución en una única zona rectangular, sobre el sótano 2, con dos hileras de plazas, de 2.4 x 5 m<sup>2</sup> y dos carriles centrales de circulación de vehículos, que suponen unas 180 plazas, de las cuales, el 2% (4 plazas) serán para discapacitados (de dimensiones 3,5 x 5 m<sup>2</sup>).

La zona rectangular dispondrá, igualmente, de 4 salidas peatonales habilitadas para discapacitados, prolongación de las existentes en los sótanos 3 y 2. Dispondrán de elevador y escalera, que den acceso a las otras plantas, de la parte coincidente del centro de ocio y al nivel cero en superficie.

La zona cuadrangular (para todo el edificio del balneario) dispondrá de dos accesos de salida/entrada de peatones, además de las anteriores, habilitado para discapacitados, en la esquina más alejada del centro ocio.

Se crean así los necesarios espacios de evacuación en la zona rectangular, disponiendo de carriles de evacuación con distancias máximas, desde cada estacionamiento a las salidas de emergencia, de 50 m.

#### OCIO (MULTICINES):

Se encuentran situados en el sótano 1 y planta baja, bajo la estructura de las gradas del futuro auditorio, con cabida para 6 salas independientes y un aforo aproximado de 1.000 personas.

#### OCIO (BALNEARIO):

El proyecto del centro de ocio contempla la construcción de un edificio anejo, sobre la planta cuadrangular del aparcamiento, destinado a usos deportivos (gimnasio, piscina cubierta, saunas y servicio médico). Ocupa la plantas baja, primera y segunda.

#### RESTAURACIÓN:

Se contempla la construcción de 12 locales de restauración, tanto para comida rápida como de lujo. La distribución de superficies se detalla en la tabla 2.

#### COMERCIO:

Se contempla la construcción de locales dedicados a tiendas, situados en la planta baja, con la siguiente distribución:

- 10 locales de 30 m<sup>2</sup>
- 2 locales de 50 m<sup>2</sup>
- 1 locales de 195 m<sup>2</sup>

Estos espacios comerciales se pondrán en explotación, bien mediante su venta a los comerciantes, bien mediante alquiler.

#### PLAZA:

Es el espacio que se ubica en el antiguo coso taurino y las gradas. Se distribuirá en dos zonas, una dedicada a auditorio y otra a actividades discontinuas, como pueden ser un centro hípico, un centro de educación vial o un mini golf. Éstas últimas ocupan la planta primera, quedando el espacio para las gradas en la planta segunda. El auditorio tiene un aforo estimado de 2.600 personas.

Entre las actividades a desarrollar en estas instalaciones, el concesionario tendrá en cuenta las detalladas en el epígrafe 7 "Planes específicos" del presente estudio de viabilidad y se considerarán, especialmente, aquellas actividades que supondrán la cesión al Ayuntamiento de Villena, por parte



del concesionario, de las instalaciones necesarias para su realización, de acuerdo con el calendario establecido de forma fija, y aquellas actividades que determinará dicho Ayuntamiento, durante los primeros 15 días de cada ejercicio.

El concesionario podrá encargarse de la explotación de las unidades de restauración que se distribuyan en el auditorio durante la realización de las actividades fijas, percibiendo los importes de las consumiciones y/o alimentos que se vendan.

#### ESPACIOS DE RELACIÓN:

Todas las zonas descritas están interrelacionadas mediante los denominados espacios de relación, formados por los accesos, los pasillos de circulación, las zonas comunes, puntos de información, etc.

En todos los espacios se habilitarán los oportunos carteles indicadores, de modo que, en todo momento, el usuario de las instalaciones conozca su ubicación y los caminos más sencillos para moverse dentro del centro de ocio, así como las salidas de emergencia, accesos al estacionamiento subterráneo, etc.

Del mismo modo, se instalarán puntos de información, distribuidos por todo el centro de ocio, situados en zonas estratégicas de fácil acceso y localización.

#### INSTALACIONES MUNICIPALES:

Son espacios distribuidos entre el sótano 1 y la planta baja. Se trata de instalaciones municipales destinadas a biblioteca (con una superficie de unos 500 m<sup>2</sup>), una ludoteca (con una superficie de unos 500 m<sup>2</sup>) y un centro de estudios (con una superficie de unos 1.000 m<sup>2</sup>). La gestión de estos espacios será municipal.

### **2.3 Previsión de la demanda**

Para conocer la demanda potencial, se han considerado, junto con la población de Villena, las localidades incluidas en un radio medio de 16 Km aproximadamente, además de las poblaciones de Almansa y Yecla, por su proximidad geográfica o por la importancia en cuanto al número de habitantes.

Dichas poblaciones cercanas o de influencia con Villena, (datos Instituto Nacional de Estadística. I.N.E. 2003), aportan los siguientes cifras (TABLA 3):

<b>POBLACIÓN</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>VARONES</b>	<b>MUJERES</b>	<b>TOTAL</b>	<b>DISTANCIA KM desde Villena a:</b>
Alcoi	ALICANTE	29.047	30.989	60.036	44,00
Biar	ALICANTE	1.734	1.816	3.550	7,70
Elda	ALICANTE	26.420	27.666	54.086	20,88
Ibi	ALICANTE	11.332	11.412	22.744	27,30
Onil	ALICANTE	3.562	3.582	7.144	18,80
Petrer	ALICANTE	15.601	15.654	31.255	20,08
Salinas	ALICANTE	706	682	1.388	23,08
Sax	ALICANTE	4.497	4.456	8.953	13,30
Villena	ALICANTE	16.900	16.555	33.455	
Almansa	ALBACETE	12.064	12.390	24.454	39,35
Yecla	MURCIA	16.502	15.966	32.468	23,00
<b>TOTAL</b>		<b>138.365</b>	<b>141.168</b>	<b>279.533</b>	<b>(media) 15,948</b>

La población potencial que puede hacer uso de las instalaciones que, dada su multifuncionalidad, puede permitir una franja de edades muy amplia.



De esta población, podemos considerar que el 20 % se encuentra comprendido entre las edades 5 a 65 años, lo que nos aporta un total de 223.626 habitantes incluidos en Villena y la zona de influencia descrita.

Por lo tanto, teniendo en cuenta la ocupación prevista de los servicios del centro de ocio de Villena del 65 %, que supone un total anual de 2.872.367 visitantes, tendríamos una media de asistencia a cada actividad del orden de 13 visitas / año y habitante, cifra que da una idea del enorme potencial de la iniciativa del centro de ocio.

#### **2.4 Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia**

La adecuación de la plaza de toros y su transformación en el centro de ocio va a tener una incidencia social, que se puede considerar desde varios puntos de vista:

- Incremento y modernización de las dotaciones existentes.
- Concentración de actividades de ocio diversas en un único centro.
- Reorganización del tráfico de visitantes, evitando las congestiones.
- Reducción de contaminación.
- Incremento de beneficios de los comercios y locales de restauración de los alrededores.
- Atracción de la población de otras localidades.
- Diversidad de actividades paralelas en el auditorio (conciertos, encuentros ecuestres, mini golf, demostraciones culturales), en los multicines, en las zonas polivalentes municipales (biblioteca, ludo teca, centro de estudios), deportivas en el edificio anejo (gimnasio, piscina, centro médico), de restauración, comerciales (locales de pequeña superficie y de mayor superficie).
- Fomento de las actividades culturales y deportivas.
- Conservación de patrimonio de Villena a través de la integración de las nuevas instalaciones del centro de ocio en la antigua plaza de toros.
- Organización de actividades deportivas Inter - municipales (torneos, etc.), así como actividades deportivas nocturnas y de ocio para jóvenes.

Estas mejoras, desde el punto de vista social, tienen una obvia incidencia económica en Villena, considerando, en concreto, los puntos de vista:

- Actuación en un inmueble en desuso, a través de la inversión en modificación y adecuación a los nuevos usos.
- Incremento del consumo (dentro de las instalaciones y comercios próximos).
- Ahorro de gastos municipales a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala.
- Ahorro de tiempo a los usuarios por la reorganización del tráfico, especialmente para comerciantes y clientes.
- Ahorro a los usuarios al no tener que buscar estacionamiento en periodos prolongados.
- Creación de empleos directos e indirectos.

#### **2.5 Valoración de la información urbanística.**

La información urbanística no tiene especial incidencia en el contrato, dado que las acciones y los usos dotacionales previstos, se encuentran contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana.

#### **2.6 Justificación solución elegida**





La solución elegida obedece a un criterio de optimización de actividades de ocio, culturales y deportivas, aprovechando la actual estructura de la plaza de toros, con una integración de ambos conceptos arquitectónicos, que aportan comodidad a los visitantes (amplitud de ofertas, aparcamiento, horarios amplios), así como un especial cuidado en los aspectos de infraestructura específica (decoración, aspectos arquitectónicos, diseño).

Asimismo, la solución elegida permite la realización simultánea de actividades de diversa índole, ampliando de manera efectiva la oferta y facilitando al usuario el beneficio que los servicios propuestos aportan.

La solución adoptada plantea un conjunto de modificaciones respecto a la situación actual:

SITUACIÓN ACTUAL	PROPUESTA
❖ Plaza de toros en desuso, con zona de estacionamiento de vehículos en los alrededores (aproximadamente 90).	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 720 plazas subterráneas (tres sótanos)</li><li>✓ Creación de un centro deportivo (edificio anejo).</li><li>✓ Creación de una zona multifunción (auditorio), con un aforo estimado de 2.500 personas.</li><li>✓ Creación de salas multicine.</li><li>✓ Creación de locales de uso comercial y restauración.</li><li>✓ Creación de aulas municipales polivalentes</li><li>✓ Creación de espacios de relación.</li></ul>

### 3. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas

De acuerdo con lo estipulado en la Ley 2/1989 de 3 de marzo, de Impacto Ambiental en la Comunidad Valenciana, y su reglamento de desarrollo, la obra que se pretende desarrollar y su posterior explotación, no presenta una necesidad de realización de estudio de impacto ambiental, dado que:

- Durante la fase de construcción y posterior explotación, no se produce un uso del suelo o de otros recursos naturales, salvo el necesario para la realización de la obra (en la plaza de toros y zonas circundantes).
- Las emisiones contaminantes derivadas de la combustión originada por los vehículos, se producen de forma escalonada y compensan las habituales de los usuarios que buscan estacionamiento. Asimismo, la posibilidad de estacionar el vehículo en las instalaciones del aparcamiento, reduce el tiempo de exposición de los vecinos a los ruidos de los vehículos circulando para ser estacionados.
- No son necesarias soluciones alternativas.
- Durante la fase de ejecución de las obras, pueden producirse ruidos, pero en los niveles lógicos que conlleva la actividad constructiva.
- Salvo que se detecte durante la fase de construcción y dada la ubicación de las salas multicines y del estacionamiento subterráneo, el patrimonio arqueológico no es impactado por el proyecto propuesto. Tan sólo se deberá considerar, desde el punto de vista constructivo, la obligatoriedad de la estructura del anillo exterior y conservación de la fachada.
- Tan sólo se produce, durante la fase de construcción, la necesidad de excavación y posterior traslado de materiales a vertedero.



Durante la fase de explotación, la actividad descrita en el presente estudio de viabilidad no produce un impacto ambiental negativo, dado que su posible incidencia se reduce al tráfico de vehículos y sus efectos contaminantes. Tan sólo es necesario disponer de un adecuado sistema de circulación interior de gases y expulsión al exterior, con los correspondientes mecanismos de seguridad y alarma, de acuerdo con la práctica habitual de este tipo de instalaciones. La distribución de accesos permite un flujo de tráfico de entrada y salida al centro de ocio, adecuados.

Finalmente, cabe destacar la adecuación de este tipo de instalaciones a la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en lo que respecta a los contenidos descritos en su artículo 23, en cuanto a la reducción de posibles efectos ambientales negativos, como se ha comentado anteriormente en lo que a contaminación por emisiones se refiere.

#### **4. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra**

La construcción del centro de ocio implica un riesgo tecnológico y operativo, por lo que se deben estudiar con precisión, las características geotécnicas, así como la incidencia en las edificaciones de la zona; al tratarse de la reutilización de parte de la estructura existente (anillo exterior y fachada) y la construcción del estacionamiento subterráneo, los procesos constructivos deben llevarse a cabo con especial cuidado.

Igualmente, habrá que controlar el posible riesgo existente en la construcción del estacionamiento subterráneo.

Hay considerar, la importancia de la coordinación durante la ejecución de la obra, en lo referente a desvíos de tráfico y los correspondientes trastornos a viandantes y vehículos.

Igualmente, es necesario coordinar las actuaciones para permitir la posterior explotación de las instalaciones, pensando en la comodidad al usuario, circulación en zonas cubiertas y descubiertas, accesos entre dependencias, zonas comunes, etc.

#### **5. Coste de la inversión**

El concesionario deberá confeccionar de acuerdo con su oferta, un plan económico que rija la concesión.

De acuerdo con el Artículo 223 del TRLCAP, el plan económico de la concesión incluirá, entre los 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.

En este apartado, se ha considerado la incidencia en las tarifas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas, así como los rendimientos de la demanda de utilización de la obra.

El Artículo 224 del TRLCAP establece:

1. Las obras públicas objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.
2. El concesionario podrá recurrir a la financiación privada para hacer frente a sus obligaciones contractuales en los términos y condiciones que se establecen en esta ley.  
Además, podrá obtener financiación mediante la contratación de préstamos o créditos con entidades de crédito de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente. Dichos contratos deberán ser comunicados al órgano de contratación en el plazo de un mes desde su suscripción.



3. Cuando existan razones de rentabilidad económica o social, o concurren singulares exigencias derivadas del fin público o interés general de la obra objeto de concesión, la Administración podrá también aportar recursos públicos para su financiación, que adoptará la forma de financiación conjunta de la obra, mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias, subvenciones o préstamos reintegrables, con o sin interés, o préstamos participativos de acuerdo con lo establecido en el artículo 236 y en la sección 2.ª del capítulo III del TRLCAP y de conformidad con las previsiones del correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, debiendo respetarse en todo caso el principio de asunción de riesgo por el concesionario.

Por tanto, a continuación se establecen los distintos costes de inversión y financiación propuesta, del siguiente modo:

**GASTOS:**

Los datos básicos de partida son:

IPC	3,5%
Tipo Interés	13,0%
Duración Concesión	40
Retribución Concesionario	10%
Plazas estacionamiento	450
Plazas derecho de uso (sótano 3)	270
Tasa Incremento Usuarios	1,6%
Revisión estimada de tarifas	3,50%
Año inicio concesión	2005
% ingresos extra (utilización instalaciones)	15%
% gastos extraordinarios de ingresos extraordinarios utilización instalaciones.	70%

El coste de inversión estimado por parte del concesionario, incluye todas las actividades preparatorias, constructivas y de asesoramiento de las obras. El desglose es el siguiente:

**A. GASTOS DE INVERSIÓN**

<b>PRESUPUESTO INVERSIÓN (OBRAS)</b>	
CONCEPTO	IMPORTE
<b>1. OBRAS</b>	
Restauración	1.651.767,60 €
Ocio balneario	9.292.472,00 €
Ocio Multicines	3.972.327,10 €
Comercio	614.040,00 €
Plaza discontinuos	745.023,30 €
Plaza continuos	2.496.524,80 €
Espacios de relación	5.574.626,40 €
Instalaciones municipales	2.067.629,76 €
Aparcamiento	1.547.000,00 €
Varios	1.547.000,00 €
Instalaciones especiales	1.190.000,00 €
<b>Total inversión OBRAS</b>	<b>30.698.410,96 €</b>



<b>2, OTROS</b>	
Honorarios direcciones facultativas	920.952,33 €
Licencias, permisos	306.984,11 €
Gastos consultoría estudio concesión	30.000,00 €
Varios	24.000,00 €
<b>Total inversión OTROS</b>	<b>1.281.936,44 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO INVERSIÓN 31.980.347,40 €</b>	

El concesionario se hace cargo de la financiación de las inversiones (incluidas las instalaciones municipales) y de la explotación de las instalaciones (a excepción de las instalaciones municipales, pero incluyendo las descritas en el epígrafe 7 del presente estudio de viabilidad), éstas últimas con cargo a los ingresos derivados de la utilización del estacionamiento por los usuarios, que deberán cubrir los costes de explotación (personal adscrito a la concesión, gastos de mantenimiento, etc.).

### B. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

En estos gastos se contempla todo el mantenimiento de instalaciones, incluyendo salarios del personal adscrito a la concesión, así como los gastos de mantenimiento generales de los locales comerciales que se hayan vendido (limpieza, seguridad, etc., sin contemplar los gastos de consumos eléctricos, agua en su caso, etc.).

El desglose es el siguiente:

<b>PRESUPUESTO EXPLOTACIÓN</b>	
<b>1, MANTENIMIENTO</b>	<b>2, CONSUMOS</b>
Vestuarios	3.000,00 €
Piscina cubierta	8.000,00 €
Sauna	6.000,00 €
Gimnasio	3.000,00 €
Transporte	6.000,00 €
Jardinería	6.000,00 €
Electricidad	15.000,00 €
Agua y saneamiento	15.000,00 €
Maquinaria y herramientas	10.000,00 €
Restaurantes	25.000,00 €
Limpieza centro	500.000,00 €
Varios	15.000,00 €
Calefacción y climatización	4.000,00 €
Sonido	1.500,00 €
Informática	1.500,00 €
Calderas	3.500,00 €
Mantenimiento general	35.000,00 €
Paseos y viales	6.000,00 €
Reparaciones y mejoras	70.000,00 €
	<b>3, OTROS GASTOS</b>
	Servicios externos 80.000,00 €
	Publicidad 80.000,00 €
	Seguros 100.000,00 €
	Aprovisionamientos rest. 8.015.810,63 €
	Seguridad 1.500.000,00 €
	Espectáculos 5.000.000,00 €
	Alquileres multicine 400.000,00 €
<b>total explotación</b>	<b>16.381.310,63 €</b>
varios	570.069,61 €
<b>TOTAL explotación</b>	<b>16.951.380,23 €</b>



Asimismo, se han considerado otros gastos derivados de tener en cuenta ingresos extraordinarios de explotación, **por importe de 2.742.841,93 €.**

El **personal previsto** es el siguiente:

<b>PRESUPUESTO GASTOS PERSONAL</b>		
1, DIRECTOR EJECUCIÓN DEL CONTRATO	1	70.000,00 €
2, GERENTE	1	49.000,00 €
3, ADMINSTRACIÓN	3	63.000,00 €
4, MANTENIMIENTO INSTALACIONES Y LIMPIEZA	30	420.000,00 €
5, RESTAURACIÓN	85	1.860.600,00 €
6, OCIO	35	751.800,00 €
7, PLAZA	45	945.000,00 €
8, ESTACIONAMIENTO	10	210.000,00 €
9, SERVICIOS MÉDICOS	3	102.200,00 €
<b>total personal</b>	<b>213</b>	<b>4.471.600,00 €</b>

### C. AMORTIZACIONES

La amortización de la inversión de las obras, para el periodo concesional de 40 años, se estima en 4.188.993,17 €/año, a un tipo de interés del 13%

El tipo de interés considerado obedece a la consideración actualizada de una prima de riesgo del 10 % y una prima sin riesgo del 3 %.

### **INGRESOS:**

#### **A. DE LA UTILIZACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO**

De acuerdo con el Artículo 225 del TRLCAP, "El concesionario será retribuido directamente mediante el precio que abone el usuario o la Administración por la utilización de la obra, por los rendimientos procedentes de la explotación de la zona comercial y, en su caso, con las aportaciones de la propia Administración de acuerdo con lo previsto en esta ley, debiendo respetarse el principio de asunción de riesgo por el concesionario".



<b>INGRESOS</b>	
<b>1, INGRESOS ANUALES</b>	
RESTAURACIÓN	13.359.684,38 €
OCIO	5.025.072,00 €
ALQUILER COMERCIO	30.214,08 €
PLAZA	3.979.778,40 €
ESTACIONAMIENTO	3.727.555,20 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES (EXPLOTACIÓN)</b>	<b>26.122.304,06 €</b>
<b>2, INGRESOS ESPECIALES</b>	
VENTA LOCALES COMERCIOS	1.004.445,00 €
VENTA DERECHOS DE USO	4.212.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ESPECIALES</b>	<b>5.216.445,00 €</b>
<b>3, INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	
<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>3.918.345,61 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>35.257.094,66 €</b>

Considerando la **ocupación media del 65 %**

#### **B. OFERTA DE TARIFAS POR EL CONCESIONARIO:**

Se establecen los siguientes tipos de tarifas:

##### Tarifa de estacionamiento

- ? T1: Estacionamiento de ½ o fracción (horario de 10.00 a 24.00 horas)
- ? T2: Estacionamiento de 2ª hora (horario de 10.00 a 24.00 horas)
- ? T3: Estacionamiento de abono mensual

##### Tarifas de multicines

- ? T4: Tarifa por entrada a cualquiera de las salas.

##### Tarifas auditorio

- ? T5: Tarifas correspondientes a las actividades que se realicen

##### Tarifas arrendamiento

- ? T6: Locales comerciales

##### Tarifas Balneario

- ? T7: Tarifa individual por día (Gimnasio, Sauna, Piscina)
- ? T8: Abono mensual (Gimnasio, Sauna, Piscina)

##### Tarifa centro médico

- ? T9: Centro médico (para no abonados)

##### Precios de venta:

- ? P1: Precio de venta de derechos de uso de las plazas del tercer sótano del estacionamiento subterráneo
- ? P2: Precio de venta de locales comerciales



Para las tarifas de restauración de todos los locales destinados al efecto, se tendrán en cuenta precios de mercado.

El concesionario deberá ofertar esta tarifa centro de gravedad en su oferta, de acuerdo con el apartado siguiente.

## 6. Equilibrio económico de la concesión

De acuerdo con el artículo 248 del TRLCAP, el contrato de concesión de obra pública deberá mantener su equilibrio económico en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del concesionario.

El Órgano de contratación deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

- Quando la Administración modifique, por razones de interés público, las condiciones de explotación de la obra.
- Quando causas de fuerza mayor o actuaciones de la Administración determinaran, de forma directa la ruptura sustancial de la economía de la concesión. A estos efectos, se entenderán por causa de fuerza mayor las enumeradas en el artículo 144 del TRLCAP.
- Quando se produzcan los supuestos que se establezcan en el propio contrato para su revisión, de acuerdo con lo previsto en los artículos 230.1.e) y 233.1.d) del TRLCAP.

En los supuestos previstos anteriormente, el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan, que podrán consistir en la modificación de las tarifas establecidas, la ampliación o reducción del plazo concesional, dentro de los límites fijados en el artículo 263, y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato. En el supuesto de fuerza mayor previsto en el apartado b), el Órgano de contratación asegurará los rendimientos mínimos acordados en el contrato siempre que aquella no impidiera por completo la realización de las obras o la continuidad de su explotación.

Se entiende por **equilibrio económico de la concesión** (que prevalecerá en el contrato concesional), la tarifa centro de gravedad (TCG = media ponderada ofertada por el concesionario aplicada al nº de usuarios que figuran para cada año en el programa económico):

$$TCG = \frac{\sum_{i=1}^n P_i * U_i}{\sum_{i=1}^n U_i}$$

Siendo:

$U_i$  = nº de usuarios de cada actividad

$P_i$  = precio de uso de cada actividad

En ningún caso, el Ayuntamiento de Villena tiene previsto efectuar compensaciones si no se alcanza este numero de usuarios.



En esta tarifa centro de gravedad, no se consideran los ingresos derivados de las ventas de locales comerciales o de derechos de uso de las plazas del sótano 3 del estacionamiento subterráneo.

### **7. Horquilla concesional**

La oferta de horquilla concesional se basa en que el porcentaje al alza que ofrece el concesionario sobre el equilibrio económico (TCG), bajo el cual no procederá la restitución del equilibrio económico a favor del Ayuntamiento de Villena.

### **8. Financiación propuesta**

La financiación proviene de la aportación de los recursos procedentes de los usuarios que utilicen el centro de ocio, en sus respectivas actividades, de acuerdo con las tarifas anteriormente descritas y la distribución tarifaria de acuerdo con el programa económico.

Asimismo, se consideran los ingresos por venta de locales comerciales, antes de la puesta en marcha de la explotación del centro de ocio, así como de la venta de derechos de uso de las plazas del sótano 3 del estacionamiento subterráneo.

El plazo de concesión de los derechos de uso de dichas plazas de aparcamiento coincidirá con el plazo concesional.





## 9. Planes específicos

Para la explotación del centro de ocio y edificio anejo, se deberán desarrollar planes específicos de actuación. En concreto, el concesionario pondrá a disposición del Ayuntamiento de Villena una serie de fechas reservadas para uso por parte del Ayuntamiento, que corresponden a las siguientes actividades:

FECHA	ACTIVIDAD	DÍAS DE UTILIZACIÓN
31 de diciembre	Baile de Fin de año.	1 día montaje 1 día utilización 1 día desmontaje
Febrero-Marzo	Carnavales Baile Fiesta Infantil	1 día montaje 2 días utilización (s-d) 1 día desmontaje
Mayo-Junio	Concierto Pop-Rock	1 día montaje 1 día utilización (viernes o sábado) 1 día desmontaje
Julio	Festival de Jazz	1 día montaje 3 días utilización (v-s-d) 1 día desmontaje
1ª Quincena Agosto	Presentación Regidoras de Fiestas	2 días montaje 2 días utilización (sábado, domingo) 1 día desmontaje
1 septiembre	Día de los cabos	1 día montaje, utilización y desmontaje
7 septiembre	Corrida de Toros	
2º o 3º fin de semana de septiembre	Festival de Folklore	1 día montaje 1 día utilización 1 día desmontaje
1ª Semana de Octubre	Feria del Campo Concierto Pop-Rock	1 día montaje 2 días utilización 1 día desmontaje
2 días a determinar (se deberán indicar antes del 15 de enero de cada año)	Actividades a determinar	1 día montaje 2 días utilización 1 día desmontaje

Igualmente, cederá las instalaciones para la celebración de las presentaciones de las "comparsas de moros y cristianos" que se realizan en la actualidad en los espacios municipales (9 comparsas de un total de 14).

Deberán tenerse en cuenta otros planes específicos a considerar, como es el caso de emergencias, evacuación de visitantes, etc, de acuerdo con la legislación vigente de aplicación así como cualquier obligación derivada de los preceptos legales, como son, entre otras:

- Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la calidad de la Edificación.
- Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.
- Ley 11/2003, de 10 de abril de la Generalitat, sobre el Estatuto de personas con discapacidad.
- Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de espacios públicos, actividades recreativas y estacionamientos públicos.
- Ley 9/2002, de 12 de diciembre, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de la Generalitat Valenciana.



## **10. Anejos**

**10.1 Plano de planta y fotografía de la situación actual**

**10.2 Plano de planta de la solución propuesta**

**10.3 Estudio económico**



## 10.1 Plano de Planta y fotografía de la situación actual



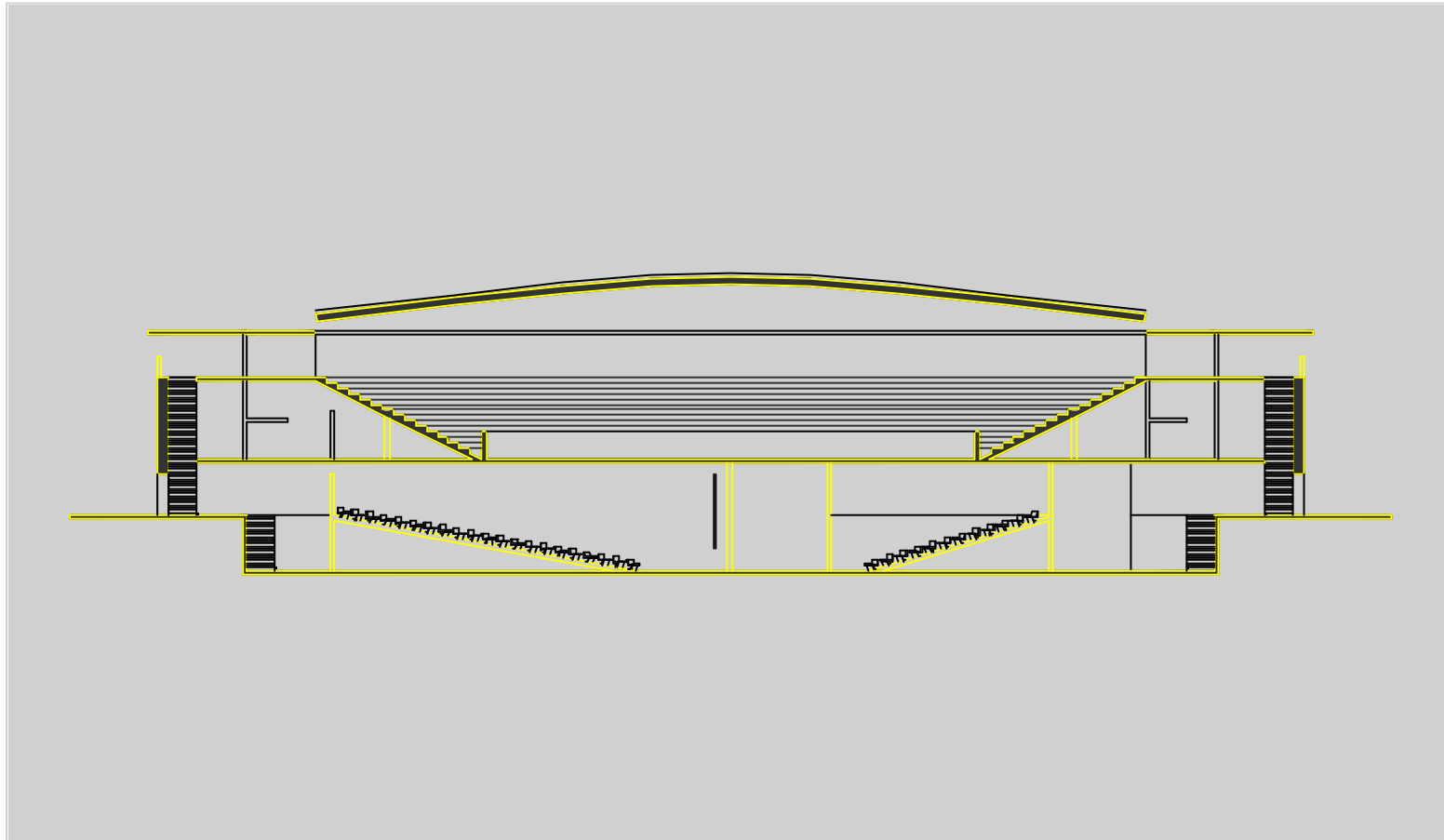
**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN  
DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)

---



## 10.2 Plano de Alzado y Planta de la solución propuesta

### Alzado





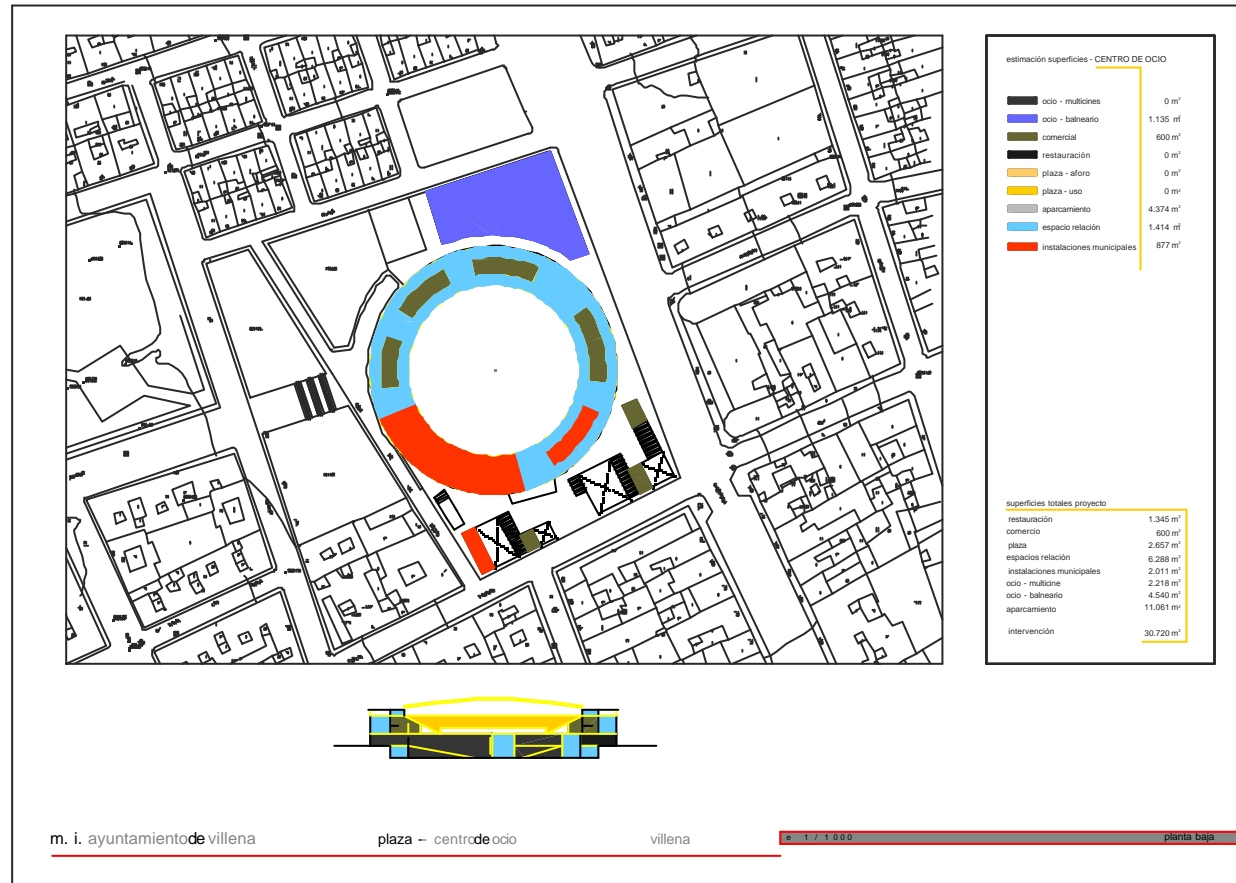
**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN  
DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)

---

**Planta**



# ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)





**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN  
DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)

**10.3 Estudio económico**

GASTOS	CONCEPTO	2005	2006	2007	2008	2009
		1	2	3	4	5
<b>A anualidad Inversión (TODAS LAS OBRAS)</b>		4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €
<b>GASTOS DE EXPLOTACION</b>		16.951.380,23 €	5.085.414,07 €	7.130.157,36 €	14.058.353,01 €	19.710.935,59 €
<b>1- MANTENIMIENTO</b>		733.500,00 €	220.050,00 €	293.400,00 €	550.125,00 €	852.908,20 €
<b>2- CONSUMOS</b>		472.000,00 €	141.600,00 €	198.534,53 €	391.445,57 €	548.838,00 €
<b>3- OTROS GASTOS</b>		15.175.810,63 €	4.552.743,19 €	6.383.310,17 €	12.585.813,08 €	17.646.316,80 €
<b>4- IMPREVISTOS</b>		570.069,61 €	171.020,88 €	239.784,96 €	472.778,01 €	662.872,59 €
<b>PERSONAL</b>		4.471.600,00 €	1.341.480,00 €	1.851.242,40 €	4.944.598,84 €	4.957.742,85 €
Canon Utilización Infraestructura		- €	- €	- €	- €	- €
Honorarios dirección contrato		- €	- €	- €	- €	- €
<b>G. generales y beneficio empresarial</b>			508.541,41 €	713.015,74 €	1.405.835,30 €	1.971.093,56 €
<b>Gastos "n" Actividades</b>		2.742.841,93 €	822.852,58 €	1.153.705,14 €	2.274.731,59 €	3.189.355,66 €
<b>Total GASTOS</b>			7.758.288,06 €	10.848.120,64 €	22.683.518,74 €	29.829.127,66 €

INGRESOS						
Utilización Instalaciones		26.122.304,06 €	9.142.806,42 €	12.361.126,52 €	21.664.110,34 €	30.374.815,83 €
Ingresos venta derechos de uso		4.212.000,00 €	1.474.200,00 €	1.961.739,00 €	3.383.999,78 €	
Ingresos venta locales comercio		1.004.445,00 €	351.555,75 €	467.820,26 €	806.989,95 €	
Ingresos Extra "n" Actividades		3.918.345,61 €	1.371.420,96 €	1.854.168,98 €	3.249.616,55 €	4.556.222,37 €
<b>Total INGRESOS</b>			12.339.983,13 €	16.644.854,76 €	29.104.716,62 €	34.931.038,21 €

<b>MARGEN BRUTO</b>		4.581.695,08 €	5.796.734,12 €	6.421.197,87 €	5.101.910,54 €	5.447.065,27 €
---------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>Impuesto sobre sociedades (30% o 35%)</b>		1.603.593,28 €	2.028.856,94 €	2.247.419,26 €	1.785.668,69 €	1.906.472,85 €
		35%	35%	35%	35%	35%

<b>Margen Neto+Amortizaciones</b>		- 1.210.891,37 €	- 421.115,99 €	- 15.214,55 €	- 872.751,31 €	- 648.400,74 €
-----------------------------------	--	------------------	----------------	---------------	----------------	----------------

<b>CENTRO GRAVEDAD TARIFAS</b>	<b>9,9 €</b>
--------------------------------	--------------





**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN  
DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)

---

TIR	21,84%
-----	--------



**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN  
DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
6	7	8	9	10	11	12	13	14
4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €
21.795.927,48 €	22.919.725,50 €	24.101.466,55 €	25.344.138,17 €	26.650.881,93 €	28.025.001,40 €	29.469.970,48 €	30.989.442,15 €	32.587.257,79 €
943.127,50 €	991.755,15 €	1.042.890,05 €	1.096.661,46 €	1.153.205,32 €	1.212.664,59 €	1.275.189,57 €	1.340.938,35 €	1.410.077,13 €
606.893,22 €	638.184,64 €	671.089,44 €	705.690,81 €	742.076,23 €	780.337,68 €	820.571,89 €	862.880,57 €	907.370,70 €
19.512.916,55 €	20.519.002,52 €	21.576.962,29 €	22.689.470,47 €	23.859.339,57 €	25.089.527,12 €	26.383.143,13 €	27.743.457,99 €	29.173.910,69 €
732.990,22 €	770.783,19 €	810.524,77 €	852.315,43 €	896.260,81 €	942.472,02 €	991.065,88 €	1.042.165,24 €	1.095.899,28 €
5.310.858,08 €	5.496.738,12 €	5.689.123,95 €	5.888.243,29 €	6.094.331,80 €	6.307.633,42 €	6.528.400,59 €	6.756.894,61 €	6.993.385,92 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.179.592,75 €	2.291.972,55 €	2.410.146,66 €	2.534.413,82 €	2.665.088,19 €	2.802.500,14 €	2.946.997,05 €	3.098.944,22 €	3.258.725,78 €
3.526.720,71 €	3.708.558,43 €	3.899.771,70 €	4.100.843,93 €	4.312.283,44 €	4.534.624,78 €	4.768.430,03 €	5.014.290,28 €	5.272.827,09 €
32.813.099,02 €	34.416.994,60 €	36.100.508,86 €	37.867.639,20 €	39.722.585,37 €	41.669.759,74 €	43.713.798,14 €	45.859.571,26 €	48.112.196,58 €
33.587.816,27 €	35.319.604,08 €	37.140.682,87 €	39.055.656,47 €	41.069.366,12 €	43.186.902,64 €	45.413.619,34 €	47.755.145,55 €	50.217.400,86 €
5.038.172,44 €	5.297.940,61 €	5.571.102,43 €	5.858.348,47 €	6.160.404,92 €	6.478.035,40 €	6.812.042,90 €	7.163.271,83 €	7.532.610,13 €
38.625.988,71 €	40.617.544,69 €	42.711.785,30 €	44.914.004,95 €	47.229.771,04 €	49.664.938,03 €	52.225.662,24 €	54.918.417,39 €	57.750.010,99 €
5.812.889,69 €	6.200.550,09 €	6.611.276,44 €	7.046.365,74 €	7.507.185,67 €	7.995.178,30 €	8.511.864,10 €	9.058.846,13 €	9.637.814,41 €
2.034.511,39 €	2.170.192,53 €	2.313.946,75 €	2.466.228,01 €	2.627.514,98 €	2.798.312,40 €	2.979.152,43 €	3.170.596,14 €	3.373.235,04 €
35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
- 410.614,87 €	- 158.635,61 €	108.336,52 €	391.144,56 €	690.677,52 €	1.007.872,72 €	1.343.718,50 €	1.699.256,81 €	2.075.586,20 €



**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
**PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN**  
**DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €
34.267.456,80 €	36.034.286,88 €	37.892.214,71 €	39.845.937,30 €	41.900.393,82 €	44.060.778,13 €	46.332.551,85 €	48.721.458,22 €	51.233.536,61 €	53.875.137,76 €
1.482.780,71 €	1.559.232,88 €	1.639.626,93 €	1.724.166,09 €	1.813.064,10 €	1.906.545,68 €	2.004.847,18 €	2.108.217,10 €	2.216.916,77 €	2.331.221,00 €
954.154,73 €	1.003.350,95 €	1.055.083,72 €	1.109.483,84 €	1.166.688,82 €	1.226.843,30 €	1.290.099,34 €	1.356.616,86 €	1.426.564,03 €	1.500.117,67 €
30.678.117,52 €	32.259.881,26 €	33.923.200,74 €	35.672.280,97 €	37.511.543,78 €	39.445.638,98 €	41.479.456,12 €	43.618.136,88 €	45.867.088,02 €	48.231.995,07 €
1.152.403,84 €	1.211.821,79 €	1.274.303,32 €	1.340.006,40 €	1.409.097,13 €	1.481.750,17 €	1.558.149,21 €	1.638.487,39 €	1.722.967,79 €	1.811.804,01 €
7.238.154,43 €	7.491.489,83 €	7.753.691,98 €	8.025.071,19 €	8.305.948,69 €	8.596.656,89 €	8.897.539,88 €	9.208.953,78 €	9.531.267,16 €	9.864.861,51 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.426.745,68 €	3.603.428,69 €	3.789.221,47 €	3.984.593,73 €	4.190.039,38 €	4.406.077,81 €	4.633.255,18 €	4.872.145,82 €	5.123.353,66 €	5.387.513,78 €
5.544.694,05 €	5.830.578,48 €	6.131.203,11 €	6.447.327,94 €	6.779.752,17 €	7.129.316,19 €	7.496.903,73 €	7.883.444,09 €	8.289.914,47 €	8.717.342,46 €
50.477.050,96 €	52.959.783,87 €	55.566.331,26 €	58.302.930,16 €	61.176.134,06 €	64.192.829,02 €	67.360.250,65 €	70.686.001,91 €	74.178.071,90 €	77.844.855,50 €
52.806.610,05 €	55.529.318,86 €	58.392.410,54 €	61.403.123,23 €	64.569.068,26 €	67.898.249,42 €	71.399.083,16 €	75.080.419,89 €	78.951.566,34 €	83.022.309,10 €
7.920.991,51 €	8.329.397,83 €	8.758.861,58 €	9.210.468,48 €	9.685.360,24 €	10.184.737,41 €	10.709.862,47 €	11.262.062,98 €	11.842.734,95 €	12.453.346,36 €
60.727.601,55 €	63.858.716,69 €	67.151.272,12 €	70.613.591,71 €	74.254.428,50 €	78.082.986,83 €	82.108.945,63 €	86.342.482,87 €	90.794.301,29 €	95.475.655,46 €
10.250.550,59 €	10.898.932,81 €	11.584.940,86 €	12.310.661,55 €	13.078.294,44 €	13.890.157,81 €	14.748.694,99 €	15.656.480,96 €	16.616.229,39 €	17.630.799,96 €
3.587.692,71 €	3.814.626,48 €	4.054.729,30 €	4.308.731,54 €	4.577.403,05 €	4.861.555,23 €	5.162.043,25 €	5.479.768,34 €	5.815.680,29 €	6.170.779,99 €
35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
2.473.864,71 €	2.895.313,16 €	3.341.218,39 €	3.812.936,84 €	4.311.898,22 €	4.839.609,41 €	5.397.658,57 €	5.987.719,46 €	6.611.555,94 €	7.271.026,81 €



**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
**PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN**  
**DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)**

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
25	26	27	28	29	30	31	32	33
4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €
56.652.939,86 €	59.573.965,44 €	62.645.599,10 €	65.875.606,19 €	69.272.152,44 €	72.843.824,62 €	76.599.652,22 €	80.549.130,29 €	84.702.243,44 €
2.451.418,75 €	2.577.813,90 €	2.710.725,99 €	2.850.491,02 €	2.997.462,34 €	3.152.011,50 €	3.314.529,21 €	3.485.426,33 €	3.665.134,92 €
1.577.463,74 €	1.658.797,77 €	1.744.325,38 €	1.834.262,80 €	1.928.837,39 €	2.028.288,24 €	2.132.866,78 €	2.242.837,40 €	2.358.478,09 €
50.718.836,74 €	53.333.899,96 €	56.083.795,84 €	58.975.476,36 €	62.016.251,92 €	65.213.809,87 €	68.576.233,91 €	72.112.024,53 €	75.830.120,51 €
1.905.220,63 €	2.003.453,80 €	2.106.751,88 €	2.215.376,01 €	2.329.600,80 €	2.449.715,01 €	2.576.022,32 €	2.708.842,03 €	2.848.509,93 €
10.210.131,66 €	10.567.486,27 €	10.937.348,29 €	11.320.155,48 €	11.716.360,92 €	12.126.433,56 €	12.550.858,73 €	12.990.138,79 €	13.444.793,64 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.665.293,99 €	5.957.396,54 €	6.264.559,91 €	6.587.560,62 €	6.927.215,24 €	7.284.382,46 €	7.659.965,22 €	8.054.913,03 €	8.470.224,34 €
9.166.808,63 €	9.639.449,29 €	10.136.459,29 €	10.659.095,13 €	11.208.678,08 €	11.786.597,52 €	12.394.314,49 €	13.033.365,34 €	13.705.365,66 €
81.695.174,14 €	85.738.297,54 €	89.983.966,59 €	94.442.417,42 €	99.124.406,68 €	104.041.238,16 €	109.204.790,66 €	114.627.547,44 €	120.322.627,09 €
87.302.939,35 €	91.804.278,91 €	96.537.707,53 €	101.515.191,73 €	106.749.315,01 €	112.253.309,70 €	118.041.090,34 €	124.127.288,96 €	130.527.291,98 €
13.095.440,90 €	13.770.641,84 €	14.480.656,13 €	15.227.278,76 €	16.012.397,25 €	16.837.996,45 €	17.706.163,55 €	18.619.093,34 €	19.579.093,80 €
#####	105.574.920,74 €	111.018.363,66 €	116.742.470,49 €	122.761.712,27 €	129.091.306,15 €	135.747.253,90 €	142.746.382,31 €	150.106.385,78 €
18.703.206,12 €	19.836.623,20 €	21.034.397,07 €	22.300.053,07 €	23.637.305,58 €	25.050.067,99 €	26.542.463,24 €	28.118.834,86 €	29.783.758,69 €
6.546.122,14 €	6.942.818,12 €	7.362.038,97 €	7.805.018,57 €	8.273.056,95 €	8.767.523,80 €	9.289.862,13 €	9.841.592,20 €	10.424.315,54 €
35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
7.968.090,81 €	8.704.811,92 €	9.483.364,93 €	10.306.041,33 €	11.175.255,46 €	12.093.551,03 €	13.063.607,94 €	14.088.249,49 €	15.170.449,98 €



**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN  
DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)

2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
34	35	36	37	38	39	40
4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €	4.188.993,17 €
89.069.491,12 €	93.661.914,08 €	98.491.122,37 €	103.569.324,64 €	108.909.359,01 €	114.524.725,57 €	120.429.620,42 €
3.854.109,27 €	4.052.827,15 €	4.261.790,91 €	4.481.528,85 €	4.712.596,48 €	4.955.577,96 €	5.211.087,55 €
2.480.081,22 €	2.607.954,21 €	2.742.420,33 €	2.883.819,52 €	3.032.509,26 €	3.188.865,43 €	3.353.283,33 €
79.739.921,52 €	83.851.311,88 €	88.174.685,52 €	92.720.972,30 €	97.501.665,64 €	102.528.851,52 €	107.815.239,10 €
2.995.379,10 €	3.149.820,84 €	3.312.225,61 €	3.483.003,96 €	3.662.587,64 €	3.851.430,66 €	4.050.010,43 €
13.915.361,42 €	14.402.399,07 €	14.906.483,04 €	15.428.209,94 €	15.968.197,29 €	16.527.084,20 €	17.105.532,14 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8.906.949,11 €	9.366.191,41 €	9.849.112,24 €	10.356.932,46 €	10.890.935,90 €	11.452.472,56 €	12.042.962,04 €
14.412.014,31 €	15.155.097,77 €	15.936.494,61 €	16.758.180,27 €	17.622.232,05 €	18.530.834,33 €	19.486.284,15 €
126.303.815,96 €	132.585.602,32 €	139.183.212,25 €	146.112.647,32 €	153.390.724,26 €	161.035.116,65 €	169.064.398,75 €
137.257.279,16 €	144.334.264,47 €	151.776.139,14 €	159.601.716,88 €	167.830.781,40 €	176.484.136,49 €	185.583.658,57 €
20.588.591,87 €	21.650.139,67 €	22.766.420,87 €	23.940.257,53 €	25.174.617,21 €	26.472.620,47 €	27.837.548,79 €
157.845.871,03 €	165.984.404,14 €	174.542.560,02 €	183.541.974,41 €	193.005.398,61 €	202.956.756,96 €	213.421.207,35 €
31.542.055,07 €	33.398.801,81 €	35.359.347,76 €	37.429.327,09 €	39.614.674,36 €	41.921.640,31 €	44.356.808,60 €
11.039.719,27 €	11.689.580,63 €	12.375.771,72 €	13.100.264,48 €	13.865.136,02 €	14.672.574,11 €	15.524.883,01 €
35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
16.313.342,63 €	17.520.228,01 €	18.794.582,88 €	20.140.069,44 €	21.560.545,16 €	23.060.073,04 €	24.642.932,42 €



**ESTUDIO DE VIABILIDAD**  
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN  
DEL CENTRO DE OCIO DE VILLENA (ALICANTE)

