

CON 9/11

D. FERNANDO DE JUAN CEBRIAN, DIRECTOR DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, OBRAS Y SERVICIOS, Y D. CARLOS DELGADO LACOPA, DIRECTOR DE DEPORTES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

**INFORMAN:**

Que una vez estudiada la documentación aportada por la mercantil Personality en el sobre 2 "documentación técnica" para participar en la adjudicación del Contrato de Concesión de Obra Pública para construcción y explotación de pistas deportivas de padel y edificio de vestuarios en parcela D-8 de la unidad de ejecución 4 "Dehesa Vieja", se constata que la citada documentación corresponde a lo solicitado en el pliego de condiciones de tal manera que en consonancia a los criterios de valoración contemplados en el mismo, manifestamos lo siguiente:

Criterio 2.1 Programa Deportivo y Plan de Uso de las Instalaciones: hasta 30 puntos.

En este apartado la documentación aportada presenta las bases de la programación técnica en todos sus ámbitos de tal manera que se observan todos los elementos clave de un proyecto:


1. **Fundamentos técnicos y objetivos generales:** se define la visión y los objetivos generales del mismo y partiendo de un análisis y un diagnóstico de la situación actual del padel a nivel general y a nivel particular en nuestro municipio, tanto en el ámbito público como privado, se concluye con una matriz DAFO que a mi juicio resume correctamente las cuestiones a tener en cuenta en la explotación de la instalación y en consonancia a su titularidad municipal.
2. **Plan de uso:** en este apartado se incluye toda la documentación relativa a:
  - a. Programa de funcionamiento
  - b. Organigrama y funciones de personal de instalación
  - c. Plan de formación
  - d. Instalaciones en cuanto a sus características funcionales y los recursos materiales y tecnológicos
  - e. Actividades y servicios a desarrollar y un calendario orientativo del primer año de funcionamiento
  - f. Reglamento interno del centro y plan de prevención de riesgos laborales

A modo de resumen cabe resaltar que:


- La oferta propuesta plantea un funcionamiento diario de la instalación de lunes a domingo de 8:00 a 24:00 h y los 365 días del año
- Que presenta un organigrama adecuado y con información de las diferentes funciones del personal de la misma teniendo un especial interés el hecho de plantear la titulación de Licenciado en ciencias de la actividad física y el deporte para el Coordinador de la Escuela de Padel, y el curriculum del Director de Personality Ramiro Choya y su trayectoria en el ámbito del padel, que presupone un conocimiento muy alto de la gestión del padel a todos los niveles.

R. 15.3 - 12

- Se plantean 13 pistas de padel iluminadas de formato indoor y de cristal, 12 de ellas cubiertas y 1 central descubierta con gradas para 300 personas con un diseño moderno y funcional, con calidades de primer nivel. Las pistas estarán homologadas para cualquier tipo de actividad conforme a la normativa de la Federación Española de Padel.
- Se incluyen como instalaciones complementarias una pequeña recepción y zona de vending y expositor, vestuarios, almacenes y cuarto de instalaciones.
- Se hace referencia a la inclusión de material auxiliar de primer nivel para la impartición de las clases: editor de video (Pinnacle), televisión de plasma, servicios de test para la prueba de palas.....
- En cuanto a las actividades y servicios a desarrollar se hace un desglose de las diferentes tipologías de actividad y servicios con que contará la instalación a saber:
  - \* Escuela de padel (infantil y adulto).Escuela municipal.
  - \* Escuela CAT (alto rendimiento) y Competición
  - \* Campeonatos internos y externos
  - \* Alquiler de pistas
  - \* Clinics, torneos, cursos y monográficos
  - \* Cursos de verano
  - \* Rankings



A este respecto se presenta una información exhaustiva de la metodología didáctica a utilizar en las escuelas deportivas y adaptando los fundamentos técnicos del padel a los diferentes niveles de aprendizaje y práctica, y a las diferentes edades de los alumnos. Se incluye sesión tipo con desarrollo de objetivos mensuales de desarrollo por temporada deportiva y un fichero de ejercicios por sesiones. Se da cuenta de la planificación del entrenamiento en la escuela y los períodos del mismo preparatorio, competitivo y transitorio divididos en ciclos como unidad básica de planificación que básicamente se estructura en macrociclos (duración de 3 a 6 meses e incluso un año), mesociclos (duración de 3 a 6 semanas), microciclos (duración de 3 o 4 días hasta 1 ó 2 semanas) y sesiones cuya duración varía entre minutos e incluso horas.

- 
- Cabe resaltar la presentación de un calendario- cronograma de la actividad del centro con detalle expreso de todos los hitos importantes para la explotación del Complejo desglosado por escuelas y cursillos, monográficos y foros, promociones, campeonatos y torneos.
  - Se incluye un Reglamento Interno del centro, un Plan de prevención de riesgos laborales y el compromiso de hacer un Plan de seguridad y de evacuación que en cualquier caso habrá que validar y homogeneizar a la normativa municipal correspondiente.

- Se incorporan medios para la mecanización y la automatización de la instalación: control de accesos, informatización de la gestión, sistema de videovigilancia y megafonía, sistemas automáticos de riego e iluminación, climatización, sistema de señalización, etc. haciendo énfasis en la importancia de cumplir con la normativa vigente en materia de medio ambiente y conseguir un complejo sostenible con incorporación de un sistema de energía solar térmica.

- Cabe concluir en este apartado que Personality cuenta con un programa metodológico de enseñanza del padel muy completo y se aprecia un conocimiento muy profundo de los diferentes programas deportivos aplicables en la instalación, si bien y por poner un pero se aprecia cierta confusión al plantear por un lado la Escuela de Padel de infantiles

y adultos y por otro lado la Escuela de Padel infantil municipal, cuestión no obstante que no disminuye la valía del plan de uso presentado.

3. **Política de acceso y utilización de la instalación:** Se desglosa el sistema de acceso y utilización proponiendo la creación de un denominado "club de padel" que facilitará que los socios del mismo obtengan descuentos y ventajas en los servicios que oferta el Complejo Deportivo.

Por áreas de utilización se plantea lo siguiente:

3.1. Escuela de Padel: se le asignan 4 pistas con una estimación de 49 grupos con 196 alumnos y 316 horas mensuales de ocupación en el primer año hasta los 120 grupos, 480 alumnos y una tasa de ocupación de 760 horas mensuales a lograr en el cuarto año de funcionamiento.

Se pasaría de un uso del 30% durante el primer año a un 90% en el cuarto año.

3.2. Alquiler de pistas: se han destinado 8 pistas a este uso y los parámetros contemplados son de estar al 77% de ocupación en el primer año en la franja de 19 a 23 horas y solo llegando al máximo los meses de abril, mayo, junio, septiembre y octubre.

En el cuarto año se espera llegar al tope de ocupación para las ocho pistas con un máximo del 95% en todos los meses excepto julio y agosto en los que se bajará al 45%.

Este precio se verá reducido en un 30% para los titulares del superabono deportivo del Ayuntamiento.

3.3. Política de precios: se aporta una tabla comparativa de precios de las instalaciones públicas y privadas de la zona y en base a su estudio se plantean los siguientes precios:

- Alquiler:
  - L a V hasta las 14:00 h ..... 8 €
  - L a V desde las 14:00 h ..... 15 €
  - S, D y festivos hasta las 16:00 h ..... 15 €
  - S, D y festivos desde las 16:00 h ..... 8 €
- Escuela:
  - Niños (1 hora semanal) ..... 40 €/mes
  - Adultos (1 hora semanal) ..... 45 €/mes

Estos precios son sin IVA y se verán disminuidos en un 30% para los titulares del superabono deportivo del Ayuntamiento.

Se plantea que se fijarán los correspondientes precios en función de los servicios prestados, tales como bonos, clases particulares y clases partido.

4. **Plan de Mantenimiento y Limpieza:** se plantea un Plan de Mantenimiento y Limpieza de la instalación con detalle expreso de las tareas a desarrollar y la periodicidad de la misma tanto desde el punto de vista preventivo como correctivo. Se incluye en este apartado lo referente a jardinería. Se incluye un proceso de control y supervisión de los servicios de mantenimiento y limpieza, modelos de encuestas y de horas de quejas y reclamaciones al respecto.

5. **Plan de Calidad y Atención al Público:** se incluye un compromiso de trabajar la calidad en el Complejo Deportivo como elemento fundamental para el éxito del mismo. Se incluyen modelos de encuesta para cada uno de los servicios, un planteamiento de trabajo en equipo como elemento motivador para los empleados, con referencia a la implementación de un cuadro de mando de gestión con indicadores que muestren la realidad del servicio y posibiliten tomar las mejores decisiones de funcionamiento.

Se compromete a la certificación de un sistema de calidad ISO 9001 y a establecer grupos de mejora continua.

Pondrá en marcha un sistema de atención de sugerencias, quejas y reclamaciones a través de un buzón y de la página web, que estará supeditado a la aprobación municipal.

Hace mención de la filosofía del centro en cuanto a la atención al cliente se refiere y la creación de un programa de fidelización de los usuarios con enumeración de las posibles acciones que se llevarán a cabo, si bien una de ellas no concuerda en el % de descuento para el superabonado con lo expuesto en el apartado de precios.

Hace referencia igualmente a lo relativo a responsabilidad civil y ley de protección de datos.

6. **Marketing Social:** hace referencia a un Plan de Comunicación y Marketing de promoción del complejo deportivo a través de diferentes soportes: publicaciones, folletos.... dirigidos del público en general y acciones publicitarias directas para entidades deportivas y empresas.

Se expone un programa de apertura del centro con un cronograma aproximado de las acciones a desarrollar por fases.

Se incluye un capítulo concreto en este apartado para las redes sociales como plataformas de comunicación e información con los usuarios y públicos en general.

En definitiva Personality presenta un Programa Deportivo y Plan de Uso de Instalaciones muy completo con una programación técnica exhaustiva y con mención expresa a los elementos clave de gestión de un complejo deportivo.

En este sentido y con la intención de ser lo más objetivo posible en la calificación de este criterio de valoración se propone el siguiente cuadro de puntuación ponderada:

	Puntuación Pliego	Puntuación Personality
• <u>Criterio 2.1. Programa deportivo y plan de uso.</u>	<u>Hasta 30 puntos</u>	<u>25 puntos</u>
❖ Fundamentos técnicos y DAFO	Hasta 2 puntos	2 puntos
❖ Oferta deportiva: actividades y servicios	Hasta 5 puntos	4 puntos
❖ Metodología y programación	Hasta 7 puntos	7 puntos
❖ Estructura de personal y plantilla	Hasta 4 puntos	3 puntos
❖ Características funcionales de la instalación	Hasta 4 puntos	4 puntos
❖ Plan de mantenimiento y limpieza	Hasta 4 puntos	3 puntos
❖ Plan de calidad y atención al público	Hasta 2 puntos	1 puntos
❖ Plan de comunicación y promoción	Hasta 2 puntos	1 puntos

• Criterio 2.2. Anteproyecto de Construcción.

El anteproyecto de construcción presentado se ajusta a la normativa urbanística de aplicación, así como al programa requerido en el pliego de condiciones técnicas con las variantes y mejoras reflejadas en la propuesta de cubrición de las pistas y distribución general de la instalación.

El Pliego de condiciones administrativas establece que: se asignará la máxima puntuación a la oferta que exponga la propuesta técnica más coherente, adecuada y detallada, puntuando las restantes ofertas en función de la calidad de la documentación presentada, (Al tratarse de la única propuesta a valorar se le asigna la máxima puntuación)

• Criterio 2.3. Coherencia y fiabilidad del plan económico-financiero: La documentación aportada en este apartado es la siguiente:

- Análisis cuentas de explotación y balances
- Análisis Escuela de Padel
- Análisis alquiler de pistas

En el primer documento se cifran los parámetros utilizados para determinar el plan económico-financiero de la concesión con información detallada del proyecto de viabilidad, las cuentas de explotación de todos y cada uno de los ejercicios con determinación de los gastos e ingresos previstos de la instalación y con los planteamientos de gestión apuntados en el apartado anterior en cuanto a precios y servicios ofertados.

Se detalla la plantilla fija del Complejo y el gasto de personal con mención expresa del coste por puesto de trabajo. Se aprecia que la estructura propuesta como fija es razonable, manteniendo contratos mercantiles con el personal técnico deportivo sujeto al número de grupos y alumnos efectivos.

En los documentos auxiliares de Escuela de Padel y alquiler se detallan las previsiones económicas fruto de la evolución de los grupos y alumnos previstos de escuela y del número de pistas alquiladas que luego vuelcan en las correspondientes cuentas de explotación.

En resumen podemos plantear que Personality presenta un Plan Económico-financiero coherente con su planteamiento de gestión y fiable en cuanto a los parámetros utilizados tanto en lo relativo a los gastos como a los ingresos en base a las previsiones de uso de tal manera que manifiestan la rentabilidad del proyecto con una TIR del 13,85%.

La propuesta de precios que presenta es básica y debería presentar antes del inicio de explotación una propuesta de precios completa junto a la documentación requerida en la cláusula 5 del pliego de condiciones.

Se propone una puntuación de 7 puntos en este apartado.

El cuadro resumen de puntuación es:

<b>CRITERIO</b>	<b>Puntuación Pliego</b>	<b>Puntuación Personality</b>
<b>Criterio 2.1. Programa deportivo y plan de uso.</b>	<b>Hasta 30 puntos</b>	<b>25 puntos</b>
• Fundamentos técnicos y DAFO	Hasta 2 puntos	2 puntos
• Oferta deportiva: actividades y servicios	Hasta 5 puntos	4 puntos
• Metodología y programación	Hasta 7 puntos	7 puntos
• Estructura de personal y plantilla	Hasta 4 puntos	3 puntos
• Características funcionales de la instalación	Hasta 4 puntos	4 puntos
• Plan de mantenimiento y limpieza	Hasta 4 puntos	3 puntos
• Plan de calidad y atención al público	Hasta 2 puntos	1 puntos
• Plan de comunicación y promoción	Hasta 2 puntos	1 puntos
<b>Criterio 2.2. Anteproyecto de construcción.</b>	<b>Hasta 10 puntos</b>	<b>10 puntos</b>
• Única oferta, se valora con la máxima puntuación		
<b>Criterio 2.3. Coherencia y fiabilidad del Plan Económico-Financiero</b>	<b>Hasta 9 puntos</b>	<b>7 puntos</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Hasta 49 puntos</b>	<b>42 puntos</b>

Por todo ello y atendiendo al cuadro de puntuaciones y salvo superior criterio se remite a la mesa de contratación la propuesta de adjudicación a la empresa PERSONALITY Por cumplir con los requisitos establecidos en el pliego.

San Sebastián de los Reyes, 13 de marzo de 2012

Fdo.: Fernando de Juan Cebrian

Fdo.: Carlos Delgado Lacoba

Enterado,  
El Concejal de Deportes:

Fdo.: Miguel Angel Martín Perdiguero

**D. JUAN CARLOS SANCHEZ GONZALEZ. JEFE DE SERVICIO DE CONTRATACION.**