

## **PROYECTO DE EXPLOTACION DEL SERVICIO DE FISIOTERAPIA Y MASAJES UBICADO EN EL SERVICIO MUNICIPAL LAGUNAK**

**UNIDAD GESTORA DEL CONTRATO:** gerencia del Servicio Municipal Lagunak

A tenor de lo dispuesto en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, se emite el presente informe con el objetivo de informar sobre el proyecto de explotación del servicio del servicio de fisioterapia y masajes ubicado en el Servicio Municipal de Lagunak.

Los datos que en el mismo aparecen son aproximaciones estimadas para ponderar la procedencia de la contratación, no siendo los mismos vinculantes, en ningún caso, para Lagunak.

### **PRIMERO.- PRESTACIONES PRINCIPALES OBJETO DE LA CONCESIÓN.**

El Servicio Municipal Lagunak, organismo autónomo del Ayuntamiento de Barañáin, gestiona las instalaciones deportivas Lagunak, instalaciones de propiedad de la citada entidad local.

Incluidas dentro de las instalaciones deportivas, se encuentra una sala destinada actualmente a servicios de fisioterapia y masajes.

Esta instalación es gestionada, a riesgo y ventura, por la empresa/persona que resulte adjudicataria del expediente de contratación de concesión de servicios correspondiente.

### **SEGUNDO.- FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.**

Prescripciones técnicas básicas que figuran en el cuadro de características particulares que rige el concurso (se complementará con lo ofertado por oferta de la adjudicataria):

#### *. SERVICIOS A PRESTAR y LUGAR DE DESARROLLO:*

Los servicios a prestar son todos los incluidos en el pliego de prescripciones técnicas que rigen la contratación: servicios de fisioterapia y masajes del Servicio Municipal Lagunak, así como, de carácter extraordinario o excepcional, en las actividades y eventos organizados por la entidad.

Para ello se dispondrá de una sala de 12,59 m<sup>2</sup> en la planta baja de la instalación dotada con una camilla, un taburete, una mesa, una silla y un armario.

#### *. ACCESO A LOS SERVICIOS:*

El uso de este servicio es realizado fundamentalmente por las personas abonadas a Lagunak. Actualmente, el número de personas abonadas es aproximadamente de ocho mil.

Las personas no abonadas pueden acceder a las instalaciones de Lagunak debiendo abonar la entrada correspondiente (precio de la entrada de cortesía fijada en estos momentos, aprobada en los precios públicos para el año 2026, 1,40€).



La gestión de citas y reservas la realizará directamente la adjudicataria debiendo mantener de alta una línea de teléfono para el contacto directo con la clientela.

*. HORARIO DEL SERVICIO:*

El servicio se prestará dentro del horario de apertura y cierre general de la instalación, siendo actualmente el siguiente:

- Temporada de invierno, el horario de la instalación es:
  - De lunes a jueves, de 8:00 a 22:30 horas.
  - Viernes y sábado, de 8:00 a 1:30 horas.
  - Domingos y festivos, de 9:00 a 22:30 horas.
  - Vísperas de festivos, el cierre de la instalación es a las 01:30 horas.
  
- Temporada de verano, el horario de la instalación es:
  - De lunes a jueves, de 8:00 a 22:30 horas.
  - Viernes y sábado, de 8:00 a 02:00 horas.
  - Domingos y festivos, de 9:00 a 24:00 horas.
  - Vísperas de festivos, el cierre de la instalación es a las 02:00 horas.
  
- En julio y agosto, el horario de la instalación es el siguiente:
  - De lunes a jueves, de 09:00 a 24:00 horas.
  - Viernes y sábado, de 09:00 a 02:00 horas.
  - Domingos y festivos, de 9:00 a 24:00 horas.
  - Vísperas de festivos, el cierre de la instalación es a las 02:00 horas.

Deberán respetarse los días de cierre de la instalación, siendo en estos momentos el 1 y 6 de enero y 25 de diciembre.

El servicio de fisioterapia podrá cerrar por vacaciones hasta 30 días en periodos mínimos de 15 días (deberán ser consensuadas con la Junta Rectora).

*. LIMPIEZA DIARIA Y MANTENIMIENTO ORDINARIO.*

La persona/empresa concesionaria, queda obligada a efectuar la limpieza permanente y diaria de las zonas propias de la sala de fisioterapia y masajes y mobiliario. La misma deberá realizarse antes de la apertura o bien después del cierre del local.

Además, la persona/empresa concesionaria deberá mantener el perfecto estado de conservación y uso las instalaciones, maquinarias y elementos dotacionales de la sala de fisioterapia.

El Servicio Municipal Lagunak correrá con los gastos de conservación y mantenimiento del edificio siempre que los mismos no procedan de negligencia imputable a la persona adjudicataria. En caso



de advertirse por parte de la persona adjudicataria roturas o desperfectos, deberá dar cuenta al responsable general de la instalación.

*. PRECIO DE LOS SERVICIOS.*

Lista de precios en vigor:

|                                    | PERSONAS ABONADAS | PERSONAS NO ABONADAS |
|------------------------------------|-------------------|----------------------|
| - Tratamiento 55 min:              | 40,00 €           | 45,00 €              |
| - Tratamiento 35 min:              | 30,00 €           | 35,00 €              |
| - Tratamiento bono de 5 (55 min):  | 185,00 €          | 210,00 €             |
| - Tratamiento bono de 5 (35 min):  | 135,00 €          | 160,00 €             |
| - Tratamiento bono de 10 (55 min): | 350,00 €          | 400,00 €             |
| - Tratamiento bono de 10 (35 min): | 250,00 €          | 300,00 €             |
| - Primera consulta (65 min):       | 40,00 €           | 50,00 €              |

Anualmente la persona/empresa concesionaria elaborará, a petición del Servicio Municipal Lagunak, la lista de precios que se presentará a la Junta Rectora de Lagunak para su aprobación y posterior exposición al público.

Los ingresos de la actividad corresponderán en su totalidad a la persona o empresa adjudicataria de este contrato a excepción de la entrada de cortesía que deben abonar las personas no abonadas a la instalación (bien ellas directamente bien el/la concesionaria). Indicar que, a día de hoy, según refiere el actual concesionario, el 95% de los servicios de fisioterapia son contratado por personas abonadas a Lagunak.

*. ASPECTOS VARIOS.*

El Servicio Municipal Lagunak corre con los gastos que origine el local en concepto de agua, luz, calefacción.

La compra de materiales de limpieza, gestión telefónica y adquisición de géneros, materiales y productos a utilizar para la prestación del servicio serán a cargo de la persona/empresa concesionaria.

**TERCERO.- OBLIGACIONES DE LA PERSONA/EMPRESA ADJUDICATARIA.**

Además de las propias derivadas del pliego de condiciones y del cuadro de características que rigen el presente expediente de contratación, la persona/empresa adjudicataria se obliga a cumplir las leyes y normativa general de trabajo en todos sus aspectos, además de los de Seguridad Social, Impuesto de Actividades Económicas, normativa sanitaria y todos los que pudieran afectarle.



Además, todos los procesos y materiales utilizados para la prestación del servicio, cumplirán con todas las disposiciones y reglamentaciones Técnico-Sanitarias que las desarrollan en la Comunidad Foral, así como la normativa europea que sea de aplicación a nivel estatal.

La persona/empresa adjudicataria deberá abonar al Servicio Municipal Lagunak un canon por arrendamiento que será el que resulte de la resolución del expediente de contratación y que no podrá ser inferior a 1.675,00 € anuales, impuestos no incluidos.

#### **CUARTO.- ESTUDIO DE VIABILIDAD.**

En este apartado, se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se ha de prestar en esta entidad local.

Este estudio de viabilidad económico financiera se redacta de conformidad con la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contrato Públicos y que dice:

##### **Artículo 40. Estudios de viabilidad.**

Antes de comenzar la tramitación del contrato se realizará un estudio de viabilidad para aquellas contrataciones cuyo valor estimado sea superior a 5.000.000 euros y sean susceptibles de explotación posterior. En los contratos de concesión de obras y servicios el estudio de viabilidad será obligatorio en todo caso. El estudio de viabilidad valorará, entre otros aspectos, la sostenibilidad y rentabilidad económica, financiera y social de la inversión y en particular el impacto de género. En los casos necesarios, el estudio de viabilidad incorporará un estudio de gastos de explotación por un período mínimo de diez años.

##### **. ANÁLISIS PRELIMINAR.**

La empresa o persona que resulte concesionaria del servicio, gestionará y dispondrá de la explotación del negocio, a riesgo y ventura del mismo, siempre en base a lo dispuesto en el pliego de condiciones y cuadro de características que rige el concurso, así como su oferta presentada, con las debidas variaciones que podrá ir aprobándose por el Servicio Municipal Lagunak.

Los ingresos y gastos derivados de la actividad corresponderán en su totalidad a la persona o empresa adjudicataria de este contrato, así como el resto de gastos que se determinan en el condicionado técnico.

##### **. CLIENTELA POTENCIAL.**

Las personas destinatarias del servicio son, fundamentalmente, las personas abonadas al Servicio Municipal Lagunak y que en estos momentos asciende a 8.036 personas, siendo el desglose por tramos de edad el siguiente:

| <b>TRAMOS DE EDAD</b> | <b>TOTAL</b> |
|-----------------------|--------------|
| De 0 a 12 años        | 998          |
| De 13 a 17 años       | 682          |
| De 18 a 30 años       | 1.175        |
| De 31 a 50 años       | 2.331        |
| De 51 a 65 años       | 1.657        |
| Más 65 años           | 1.193        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>8.036</b> |





Indicar que Lagunak dispone de 8 secciones deportivas que aglutinas a 897 personas:

|                            | TOTAL      |
|----------------------------|------------|
| Sección futbol             | 368        |
| Sección baloncesto         | 104        |
| Sección balonmano          | 151        |
| Sección gimnasia rítmica   | 27         |
| Sección hockey patines     | 37         |
| Sección natación           | 75         |
| Sección patinaje velocidad | 61         |
| Sección pelota             | 74         |
| <b>TOTALES</b>             | <b>897</b> |

Además, Lagunak ofrece cursos deportivos de spinning, zumba, yoga, nataciones, hidrogim y cuenta con un gimnasio con 900 personas usuarias.

#### . GASTOS DE INVERSIÓN.

La persona/empresa concesionaria no se ve obligada en un primer momento a realizar inversión alguna, entregando la estancia con una camilla, un taburete, una mesa, silla y un armario.

Las posibles inversiones a realizar serán las que de forma voluntaria quiera realizar la persona/empresa concesionaria para una mejor explotación y rentabilidad del servicio.

#### . GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

Los principales gastos de explotación de esta actividad son:

- Los productos de limpieza e higiénicos.
- Los productos, materiales, suministros, (papel camilla, cremas, vendajes, sabanillas,...) necesarios para la prestación del servicio.
- Gastos de suministros: la concesionaria no corre con los gastos de luz, gas, agua, siendo estos por cuenta del Servicio Municipal Lagunak.
- Gastos de teléfono: la concesionaria debe mantener de alta un número de teléfono para el contacto directo con sus clientes.
- Gastos de seguros: la persona/empresa concesionaria debe contar con un seguro de responsabilidad civil de un importe no inferior a 150.000,00 €.
- Canon de arrendamiento del local al Servicio Municipal Lagunak y que será el que resulte de la oferta presentada por la concesionaria del servicio, no siendo inferior en ningún caso a 1.675,00 € anuales.
- Gastos en publicidad.
- Gastos bancarios.
- Asesoría.



- Impuestos inherentes al desarrollo de su actividad: IAE, autónomos.

Todos ellos serán a cuenta de la persona/empresa concesionaria a excepción de los gastos de luz, agua, gas que corren a cargo del Servicio Municipal Lagunak.

Además de los expuestos anteriormente, pueden existir otros inherentes al modelo de negocio que desarrolle la persona/empresa adjudicataria (número de trabajadores/as, inversiones,...).

Respecto al gasto de personal dependerá de la concesionaria. Para la realización del presente estudio, como se indica más adelante, se ha tomado como hipótesis que la concesionaria es quien realiza el trabajo teniendo como gastos la cuota de autónomos y un salario similar al de un puesto de nivel B (diplomado/a) según tablas salariales de Gobierno de Navarra.

#### . INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

Los ingresos del servicio provienen de los servicios de fisioterapia y masajes prestados. Actualmente, los precios vigentes son los siguientes:

|                                    | PERSONAS ABONADAS | PERSONAS NO ABONADAS |
|------------------------------------|-------------------|----------------------|
| - Tratamiento 55 min:              | 40,00 €           | 45,00 €              |
| - Tratamiento 35 min:              | 30,00 €           | 35,00 €              |
| - Tratamiento bono de 5 (55 min):  | 185,00 €          | 210,00 €             |
| - Tratamiento bono de 5 (35 min):  | 135,00 €          | 160,00 €             |
| - Tratamiento bono de 10 (55 min): | 350,00 €          | 400,00 €             |
| - Tratamiento bono de 10 (35 min): | 250,00 €          | 300,00 €             |
| - Primera consulta (65 min):       | 40,00 €           | 50,00 €              |

#### . PREVISION RESULTADO ECONÓMICO.

Atendiendo a lo expuesto anteriormente, se procede a la realización de una estimación de los costes anuales mínimos necesarios para la prestación de servicios y del número de servicios necesarios para poder sufragarlos.

Como se ha comentado anteriormente, la previsión variará en función de la idea de negocio a desarrollar por la concesionaria del servicio (inversión en maquinaria, servicios complementarios a desarrollar, personal a su cargo,...).

#### Hipótesis utilizada:



Se realiza desde el punto de vista de que la persona adjudicataria sea una persona autónoma que realiza ella el trabajo, incluyendo la carga de seguridad social de un autónomo y un sueldo estimado según tablas salariales de Gobierno de Navarra para un nivel B:

Previsión gastos anuales:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Los productos de limpieza e higiénicos.   | 500,00 €           |
| Los productos, materiales, suministros, (papel camilla, cremas, vendajes, sabanillas,...) | 3.000,00 €         |
| Gastos de teléfono  | 400,00 €           |
| Gastos de seguros   | 250,00 €           |
| Sueldo (se estima un sueldo según tablas salariales osasunbidea, salario base)            | 26.602,94 €        |
| Canon de arrendamiento (no inferior a 1.558,38 € anuales)                                 | 1.675,00 €         |
| Gastos en publicidad.   | 200,00 €           |
| Gastos bancarios.   | 200,00 €           |
| Asesoría.   | 1.800,00 €         |
| Impuestos inherentes al desarrollo de su actividad: IAE, autónomos.                       | 4.200,00 €         |
| <b>TOTAL GASTOS ANUAL ESTIMADOS</b>   | <b>38.827,94 €</b> |

Ingresos:

Suponemos que se trabaja de lunes a viernes y, tal y como se indica en el pliego de prescripciones técnicas, el periodo de vacaciones podrá ser hasta un máximo de 30 días de cierre del servicio. Es decir, días laborables, suponemos 218.

También suponemos que todas las personas que acuden al servicio de fisioterapia son personas abonadas a Lagunak (en caso de no ser abonadas el precio es superior).

- Servicios necesarios a prestar para cubrir los gastos anuales estimados: Suponiendo todos servicios de 55 min a 40,00 €/servicio:
  - Servicios mínimos a prestar para cubrir los gastos anuales incluyendo retribución de la persona concesionaria: 5 servicios al día.

| Importe gastos anuales | Precio servicio | Nº servicios /año | Días laborales (quitando vacaciones) | Servicios necesarios día para cubrir coste anual |
|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------|--|
| 38.827,94              | 40,00 €         | 970,70            | 218                                  | 4,45   |

- Servicios mínimos a prestar para cubrir costes sin tener en cuenta la retribución de la concesionaria: 2 servicios al día.

| Importe gastos anuales (sin salario concesionario/a) | Precio servicio | Nº servicios /año | Días laborales (quitando vacaciones) | Servicios necesarios día para cubrir coste anual |
|--|-----------------|-------------------|--------------------------------------|--|
| 12.225,00  | 40,00 €         | 305,63            | 218                                  | 1,40   |



- Servicios necesarios a prestar para cubrir los gastos anuales estimados: Suponiendo todos servicios de 35 min a 30,00 €/servicio:
- Servicios mínimos a prestar para cubrir los gastos anuales incluyendo retribución de la persona concesionaria: 6 servicios al día.

| Importe gastos anuales | Precio servicio | Nº servicios /año | Dias laborales (quitando vacaciones) | Servicios necesarios día para cubrir coste anual |
|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------|--|
| 38.827,94              | 30,00 €         | 1.294,26          | 218                                  | 5,94   |

- Servicios mínimos a prestar para cubrir costes sin tener en cuenta la retribución de la concesionaria: 2 servicios al día.
- 

| Importe gastos anuales (sin salario concesionario/a) | Precio servicio | Nº servicios /año | Dias laborales (quitando vacaciones) | Servicios necesarios día para cubrir coste anual |
|--|-----------------|-------------------|--------------------------------------|--|
| 12.225,00  | 30,00 €         | 407,50            | 218                                  | 1,87   |

Se recuerda que el contrato se ejecutará a riesgo y ventura de la persona/empresa contratista. El resultado variará en función de la idea de negocio a desarrollar por la concesionaria (inversiones, personal a su cargo, servicios a prestar,...).

Es lo que se informa para su conocimiento.

En Barañáin, a 9 de febrero de 2026.

Fdo. Silvia Alcalá Gila  
Gerente de la sociedad.