

ESTUDIO DE VIABILIDAD

-APERTURA CENTRO DE OCIO EN LA LOCALIDAD DE TORRIJOS (TOLEDO)-

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Nombre del Proyecto: Estudio de viabilidad para apertura de Centro de Ocio en la localidad de Torrijos (Toledo)

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Torrijos

ÍNDICE

- Introducción. Identificación del Proyecto
- Definición del Programa
 - Objetivos
 - Situación actual del proyecto
 - Situación esperada del proyecto
 - Promotor/es y localización del proyecto.
- Estudio de los destinatarios del proyecto
 - Perfil del destinatario
 - Necesidades que se pretenden satisfacer
- Estudio del proyecto
 - Definición
 - Presentación de modelo de Ocio
 - Estudio de recursos complementarios
 - Distribución y desarrollo de los programas
 - Publicidad y promoción
 - Precio
- Estudio de actividades a desarrollar
 - Por parte de la empresa adjudicataria en las áreas de concesión
 - Por parte del Excmo. Ayuntamiento en el área reservado fuera de licitación
 - Por ambas partes y según acuerdos
- Estudio técnico
 - Locales e instalaciones
 - Equipos técnicos
 - Condiciones técnicas a satisfacer por los adjudicatarios
 - Documentación técnica que deberá aportar el adjudicatario, así como licencias
 - Condiciones de mantenimiento y uso de las mismas
 - Programas de revisión y mantenimiento
- Recursos Humanos
 - Organigrama y descripción de los puestos
 - Políticas de selección, promoción y evaluación que se impondrá al adjudicatario para las distintas salas en función de la actividad
- Estudio Jurídico
 - Forma jurídica de la empresa adjudicataria
 - Tipologías descartadas
 - Tipologías en valoración
 - Cuadro comparativo

- Estudios de Marketing y Publicidad a desarrollar en el interior de las actividades
 - Formulas y convenios publicitarios
 - Importes lucrativos y cesiones
- Propuesta
- Estudio Económico (este debe ser desarrollado por la empresa adjudicataria demostrando la viabilidad del mismo según su regencia, aportando además estudio financiero y ratios de amortización).
 - Coste de la inversión
 - Financiación propuesta por parte del adjudicatario
- Avaluos y garantías requeridas
- Conclusiones
- Anexos

1. INTRODUCCIÓN. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Modalidad de Oferta Planteada: Explotación bajo el régimen de licitación según la modalidad de Contrato de Gestión de Servicio Público, Modalidad de Concesión, Procedimiento de Adjudicación Abierto el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos y empresa/as privada/as del Centro de Ocio para las distintas zonas en función de la actividad planteada para las mismas.

El Excmo. Ayuntamiento de Torrijos ha adquirido un inmueble situado en la localidad, el cual estaba destinado a Cines y Ocio hasta su cierre por motivos económicos.

Han sido varios motivos los que ha llevado al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos a acometer dicha operación, pero básicamente se ha visto focalizada y centrada por la necesidad e inquietud de dotar de un lugar de encuentro, ocio y recreo a jóvenes de edades comprendidas entre los 12 y los 17 años, que en la actualidad han manifestado la necesidad de poder contar con un lugar donde poder acudir en sus ratos libres y de ocio.

En la actualidad, Torrijos, no cuenta con zonas donde ese segmento de la población (no sólo torrijeña, sino de las localidades aledañas), pueda disfrutar de su tiempo libre y en definitiva disfrutar del ocio y de la cultura.

Es por ello, por lo que el Consistorio toma la decisión de adquirir el inmueble para poder explotar el mismo y dotar a la localidad de Torrijos de un Centro de Ocio de ámbito local y comarcal para la población de edades mencionadas anteriormente.

El origen de la idea, parte como resultado de la apuesta del actual equipo de gobierno encabezado por D. Juan José Gómez Hidalgo por ofrecer un lugar de calidad para los jóvenes menores de edad de Torrijos y su comarca que cuente con todos los servicios necesarios y demandados por éstos jóvenes. Sumado a dicha iniciativa, está la oportunidad de compra que existe tras unas condiciones económicas inmejorables según el estado de las instalaciones, así como de todos los elementos que sumados al anterior hacen posible conseguir con éxito el proyecto planteado.

Tras una extensa negociación con la entidad bancaria propietaria del inmueble, el Consistorio cierra la operación y comienza a trabajar en el presente estudio de viabilidad, el cual hará un estudio exhaustivo de las necesidades a cubrir, así como de todos los parámetros intervinientes en el mismo para poder dictaminar que tipo de adjudicación será la óptima, así como las condiciones de negocio y actividades que debe albergar el Centro de Ocio para que la premisa con la que se adquiere el inmueble vea la luz y pueda garantizar el éxito de la operación.

Entre otras muchas actividades y posibles alternativas las actividades para las que se solicitará y licitará a concurso la explotación del Complejo y Centro de Ocio estarán:

- Salas de Cine
- Posibilidad de artes relacionadas con el mundo del teatro y la escenificación
- Zonas para jóvenes
- Zona para talleres dedicados a los jóvenes
- Restauración
- Zonas Comerciales de productos relacionados con intereses de las edades ya nombradas anteriormente
- Etc...

Todo el abanico de servicios proyectados, quedará debidamente justificado en el presente documento detallando más adelante la actividad a desarrollar en las mismas.

Además se hace especial mención a que la apertura del Centro de Ocio, no solo reportará beneficios a la localidad de Torrijos, sino a las localidades vecinas que cuentan con la misma realidad. De forma directa, el funcionamiento del Centro de Ocio aporta grandes beneficios sociales, ya que además de la posible creación de puestos de trabajo para la explotación del mismo por empresa/s adjudicataria/s, el flujo de visitas a la localidad crecerá notablemente, lo que implicará mayor consumo por ese aumento puntual de población.

Es por ello, que mediante la redacción del presente Estudio de Viabilidad, se pretende eliminar los riesgos y reforzar las decisiones dando respuesta a las dudas que generan una inversión de estas características como pueden ser:

- Si existe una demanda real para una instalación de estas características.
- Si va a ser un centro capaz de sostenerse y mantenerse económicamente
- Definir el tipo de gestión que debe asumirse
- Si el proyecto de actividades es el idóneo para el municipio.
- En definitiva, alcanzar la rentabilidad social de la instalación.

2. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA

2. a. Objetivos

Los objetivos principales que se plantean para acometer dicho proyecto por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Torrijos, son las necesidades planteadas por la ciudadanía debida a la escasez de centros y lugares para el ocio de las edades comprendidas entre los 12 y los 17 años. De forma directa se atenderá dicha demanda, pero además, con el emprendimiento y la puesta en marcha de dicho proyecto, se verán satisfechas necesidades y carencias existentes en el municipio y localidades vecinas para rangos de edades distintas a las mencionadas anteriormente.

De forma colateral, además de dar por cumplida la premisa anterior, se estudia y analiza el valor añadido que produce el mismo para los siguientes ámbitos:

- Bien para la ciudadanía
 - Mejorar la vida social y de ocio
 - Cercanía de servicios de ocio que actualmente no existen
- Bien para la familia
 - Seguridad y garantía de servicios para los descendientes

- Bien económico para el municipio
 - Mayor riqueza para el municipio por el aumento puntual de asistentes al municipio los cuales revierten de forma directa en aumento de consumo y por tanto mayor riqueza para el municipio.
- Mejora y generación de puestos de trabajo
 - Para la explotación del centro se ofrecerá posibilidad de negocio a empresas y titulares que cumplan las premisas del pliego de licitación.
- Bien social para el entorno
 - El centro no sólo servirá como mejora de los puntos anteriores a la localidad de Torrijos, sino a las localidades vecinas por lo que la riqueza social de la comarca se beneficiará de todas y cada una de las actividades del Centro de Ocio.

Como parámetros principales y objetivos que llevan al Consistorio a acometer este proyecto, destacan que la apertura del Centro de Ocio, viene a potenciar en la ciudad de Torrijos una actividad económica a la vez que una labor social de educar en valores a los adolescentes potenciando lo que en la actualidad se está desarrollando en las distintas instalaciones existentes en la localidad (Casa de la Juventud, Casa de la Cultura,...). En una ciudad como Torrijos se requiere un espacio convenientemente adecuado para poder atraer eventos al máximo nivel contribuyendo a la potenciación de servicios y desarrollo de la localidad.

Torrijos por tanto precisa definir un perfil de servicios vinculados al ocio y la cultura para lo cual ha de dotarse una infraestructura y equipamientos necesarios. El Centro de Ocio por tanto se justifica para conseguir los objetivos marcados.

El ocio educativo supone en localidades que están atravesando periodos de cambio en su sistema productivo tradicional un motor de desarrollo que complementarían otros esfuerzos dirigidos hacia la mejora de las bases sociales y económicas, evitando que los recursos destinados a este fin sean empleados en ciudades vecinas que si cuentan con estos servicios.

En este sentido, un gran número de localidades están llevando a cabo políticas de desarrollo y explotación de infraestructuras con el objeto de incrementar su desarrollo económico-social.

Una de las infraestructuras clave en son los Centros de Ocio, donde se acogen distintos formatos de ocio y tiempo libre que tienen un gran atractivo sobre la población local y comarcal.

El modelo de centro de ocio, se ha implantado en ciudades como Valladolid, Zaragoza, Madrid y un largo etcétera constituyendo un referente importante tanto en el desarrollo social como cultural. En ellos se desarrollan congresos informativos sobre temas candentes en la juventud, exposiciones, talleres deportivos y educativos, proyecciones de películas... Todo ello con vistas a implicar el tejido social y económico de las ciudades donde se llevan a cabo.

La ciudad de Torrijos no dispone actualmente de un centro donde la juventud se pueda reunir y recibir un catálogo de servicios relacionados con el ocio y la cultura anteriormente descritos. El Centro de Ocio se justifica también para conseguir objetivos marcados de políticas de prevención de consumo de drogas y alcohol en la población adolescente. La creación del espacio multiusos supone en definitiva la recuperación de un espacio para su uso y disfrute por parte de la ciudadanía de Torrijos y localidades vecinas pertenecientes a la comarca.

Se pretende atender el crecimiento previsto de la demanda de ocio, salud y bienestar que obedece a los cambios socioeconómicos que ha experimentado la sociedad en general en los últimos 5 años y sobre todo dotar y ofrecer un lugar a la ciudadanía comprendida entre las edades objetivas del presente estudio (12 a 17 años) donde poder llevar a cabo las tareas sociales y culturales asociadas a la edad.

Dado el importante esfuerzo de inversión que supone el centro de ocio, así como el interés social del mismo, se plantea la conveniencia de licitar un concurso para llevar a cabo la explotación del mismo de manera que la explotación del complejo, previo estudio del sistema de gestión que mejor se adecue a las características del centro, recaiga en manos de operadores privados especializados en las diferentes actividades a desarrollar y consiga financiar parte de la inversión en el recinto público lo que hace más atractiva y viable la operación.

2.b. Situación actual.

La localidad de Torrijos, siempre ha sido un referente en la comarca en materia de ocio. Dada las circunstancias actuales y pasadas que se han vivido en materia económica, la actividad de ocio y sobre todo ocio, para jóvenes se ha visto mermada hasta tal punto que los jóvenes de la localidad no cuentan con sitios donde poder acudir para ejercer la vida social tan necesaria así como la integración y ayuda al crecimiento en valores.

Es por ello, por lo que tras la demanda de la ciudadanía y a pesar de que se encuentra en fase de estudio para su viabilidad, este proyecto cuenta ya con previsiones en materia de ocio para la explotación del mismo, así como con previsiones presupuestarias y planteamientos de financiación para el desarrollo del mismo y poder dotar el inmueble de unas condiciones mínimas que hagan atractiva la inversión por parte de los posibles licitadores.

En dicho inmueble y hasta fechas muy recientes, se han llevado a cabo tareas y actividades relacionadas con el ocio, habiendo sido un inmueble de referencia en la comarca. El mismo, cuenta con instalaciones sumamente preparadas para tal fin, lo que implica una baja inversión para la puesta en funcionamiento del abanico de actividades todas ellas relacionadas con el ocio y la diversión. Por problemas económicos, el anterior propietario de la instalación, perdió la explotación del inmueble, hecho que ha llevado al Consistorio a dar el paso y realizar una buena operación de compra de un buen inmueble adaptado y que tiene dimensiones y cualidades para satisfacer las necesidades percibidas por la población del municipio.

A continuación se muestra un breve reportaje fotográfico donde puede apreciarse el estado actual del inmueble procedente de la anterior explotación. Dichas fotografías son de los exteriores y encuadre del inmueble dentro de la localidad de Torrijos.

En puntos posteriores del presente documento, se adjuntará un reportaje fotográfico de la situación en la que se encuentran los interiores del establecimiento donde puede apreciarse el buen estado de conservación del mismo.



Ubicación



Ubicación



Alzado del Inmueble



Alzado del Inmueble

Economía de la localidad.

La actividad principal de Torrijos es el sector servicios, el **comercio**, que aunque en la actualidad atraviesa una pequeña crisis, siempre ha marcado la pauta de toda la comarca, sin olvidar la importancia que tiene la **industria**, especialmente la dedicada a la madera y al hierro. Hay que destacar, igualmente, el de la **construcción**, ya que en los últimos años previos a la crisis se ha mostrado como una actividad muy pujante, se calcula que se han dado cerca de **3.000** licencias, y se está pendiente de construir un número superior, ya que hay previsión de nuevas actuaciones urbanísticas.

2.c. Situación esperada del proyecto.

Como se ha comentado a lo largo de varios puntos del presente estudio, el fin principal de dicho proyecto, es que los jóvenes con edades entre los 12 y 17 años, tengan un lugar de reunión y ocio que actualmente no tienen y por tanto les impide poder relacionarse y llevar a cabo las actividades necesarias para el desarrollo de la etapa de vida en la que se encuentran.

Se espera, que dicho lugar sea un centro de referencia para los jóvenes y dada la versatilidad de las instalaciones adquiridas, no sólo se emplearán para los jóvenes sino que se intentará sacar un rendimiento mayor a todo el conjunto de la circunstancia haciendo uso y disfrute del mismo para el resto de edades.

El inmueble en la actualidad cuenta con salas acondicionadas para cines, restaurantes, salas de recreo, etc., las cuales serán explotadas dando el máximo y ofreciendo el mayor número de actividades posibles para que el mismo esté a pleno rendimiento durante todo el año.

Es por ello, por lo que como ideas innovadoras, el centro dotará sus espacios a zonas que los jóvenes necesitan para su desarrollo personal incluyendo zonas que aporten beneficios sociales culturales y de ocio.

Entre otras ideas, se plasma la instalación de Zonas de Reunión, Zonas de Restauración, Salas de Cine e incluso una zona destinada al comercio que sea demandado por los ciudadanos y que satisfagan las necesidades propias de la edad.

Además, para ampliar el abanico de posibilidades y en función de los horarios, también dispondrá de actividades en los que tendrán cabida los adultos tanto de la localidad como de las localidades vecinas. Se dotará el uso de las salas de cine, siendo referencia entre la comarca ya que a fecha de hoy no existe ninguna población que en su núcleo urbano cuente con un centro tan polivalente (eximiendo evidentemente las grandes superficies comerciales).

Actividades de hostelería y restauración.

Actualmente hay un total de 645 actividades económicas relacionadas con los servicios de hostelería en la comarca del Medio Tajo en la que se encuentra enclavada la localidad de Torrijos. En la localidad de Torrijos en concreto, hay un ratio según el “Estudio sobre el Comercio Minorista en Torrijos y la Comarca del Medio Tajo”, de 92 habitantes por cada establecimiento hostelero.

A continuación se exponen los datos de la “Ficha de Acción Local” elaborada por el Centro de estudios Caja Duero / Caja España en el año 2013, con fecha de cierre de entrada de datos 29 de febrero de 2013.

| <u>EQUIPAMIENTO BÁSICO</u> | | | |
|-----------------------------|------|------|-----------|
| | 2011 | 2012 | variación |
| HOTELES Y MOTELES | 5 | 5 | 0,00% |
| HOSTALES Y PENSIONES | 9 | 8 | -11,11% |
| FONDAS Y CASAS DE HUESPEDES | 3 | 4 | 33,33% |
| HOTELES-APARTAMENTOS | 1 | 2 | 100,00% |
| RESTAURANTES | 137 | 135 | -1,46% |
| CAFETERÍAS | 19 | 16 | -15,79% |
| CAFÉS Y BARES | 647 | 645 | -0,31% |
| BANCOS | 25 | 25 | 0,00% |
| CAJAS DE AHORRO | 80 | 48 | -40,00% |

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE CENTRO DE ESTUDIOS CAJA ESPAÑA / CAJA DUERO

Actividad. Salas Cinematográficas.

En la actualidad y haciendo referencia a la “Ficha de Acción Local 2013 estudio sobre el Comercio Minorista en Torrijos y la Comarca del Medio Tajo” de Caja Duero/Caja España se observa que en la zona de influencia no hay ninguna sala cinematográfica.

| EQUIPAMIENTO BÁSICO | | | |
|---------------------|------|------|-----------|
| | 2011 | 2012 | variación |
| LOCALES DE CINE | 0 | 0 | % |
| PANTALLAS DE CINE | 0 | 0 | % |
| BUTACAS DE CINE | 0 | 0 | % |

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE CENTRO DE ESTUDIOS CAJA ESPAÑA / CAJA DUERO

La zona de Torrijos ha sido una zona en la que tradicionalmente se ha ofrecido el servicio de proyección de películas estando dicho servicio desabastecido desde el cierre del Centro de Ocio objeto del presente estudio.

Actividad. Ocio cultural.

Las actividades de Ocio Cultural se están llevando a cabo actualmente en la Casa de la Juventud y casa de la Cultura obteniendo excelentes resultados. El edificio multiuso complementaría y permitiría aumentar la oferta actual posibilitando un mayor acceso a dichas acciones debido a la mayor superficie que ofrece y a una mejor adecuación de la superficie para las mismas.

De igual forma se podría analizar la consecución de una serie de objetivos mediante la oferta de ocio cultural que todo edificio de similares características debe perseguir como son:

- Facilitar el acceso de los/as jóvenes a la información como medida de maduración personal e integración social.
- Propiciar el enriquecimiento personal de los/as jóvenes a través del conocimiento de otras culturas y realidades.

- Proporcionar, fomentar y apoyar el asociacionismo juvenil.
- Fomentar la participación juvenil.
- Promover la educación en el tiempo libre.
- Dinamizar la vida cultural juvenil y potenciar las manifestaciones artísticas juveniles.
- Prevenir las situaciones de riesgo en los jóvenes a través de la educación para la salud.
- Programar formación específica para el colectivo juvenil desde la educación no formal.

En puntos posteriores del presente documento, se hará un listado del abanico y cartera de servicios que se pretenden instalar así como la designación de áreas que se licitarán bajo la modalidad de concurso Público Privado, ya que habiendo realizado cuantos estudios exhaustivos han sido necesarios, se determina que dicha fórmula es la óptima tanto para el Consistorio como para el posible licitador.

2.d. Promotor del proyecto.

El promotor del presente proyecto es el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos, el cual, bajo la modalidad de licitación Público-Privada colaborará con las empresas adjudicatarias ya que según las premisas impuestas, serán dos o más las empresas que explotarán el centro.

Dada la modalidad de cooperación, el Ayuntamiento podrá beneficiarse según las condiciones impuestas en el pliego de condiciones y previa aceptación por los licitadores, de zonas y salas para usos municipales, lo que además supone una mejora notable frente a la situación real vivida, ya que dadas las características y confort de las salas, los ciudadanos podrán disfrutar de unas instalaciones apropiadas para el disfrute de las actividades promovidas por el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos.

Torrijos es un municipio perteneciente a la provincia de Toledo, España. Se encuentra situado al norte de Toledo, en una depresión entre los ríos Tajo y Alberche. Es la capital natural de una extensa zona conocida con el nombre de Comarca de Torrijos. Limita al Este con el Término de Barcience, al Norte con Novés, al Oeste con los de Alcabón y Santo Domingo-Caudilla y al Sur con el término de Gerindote.

Es un centro eminentemente urbano, pues la extensión del término municipal es muy reducida pero cuenta con una comunicación inmejorable tanto por vía férrea, red comercial de autobús así como por autovías que permiten enlazar con Madrid y Toledo.

Su población ha ascendido, durante los últimos años, a una media aproximada de 1.000 habitantes por decenio, si bien hacia mediados de los años 2000, el aumento de la inmigración ha incrementado el crecimiento, contando en 2005 con una población aproximada de 2.500 inmigrantes.

A la hora de afrontar el proyecto y estudiar la viabilidad económica de las instalaciones se debe tener en cuenta las necesidades reales de la población a las que nos vamos a dirigir ya que no todos los municipios tienen las mismas necesidades. De hecho uno de los mayores errores que se han cometido por las administraciones locales es no dimensionar y prever las necesidades de la población antes de realizar grandes inversiones que posteriormente no se rentabilizan ni social ni económicamente.

Por tanto se busca un modelo que se adapte a las necesidades de la población y ha de realizarse en función de un análisis del municipio y de la comarca teniendo en cuenta aspectos sociales, económicos, geográficos, etc...

3. ESTUDIO DE LOS DESTINATARIOS DEL PROYECTO

3.a. Perfil del destinatario.

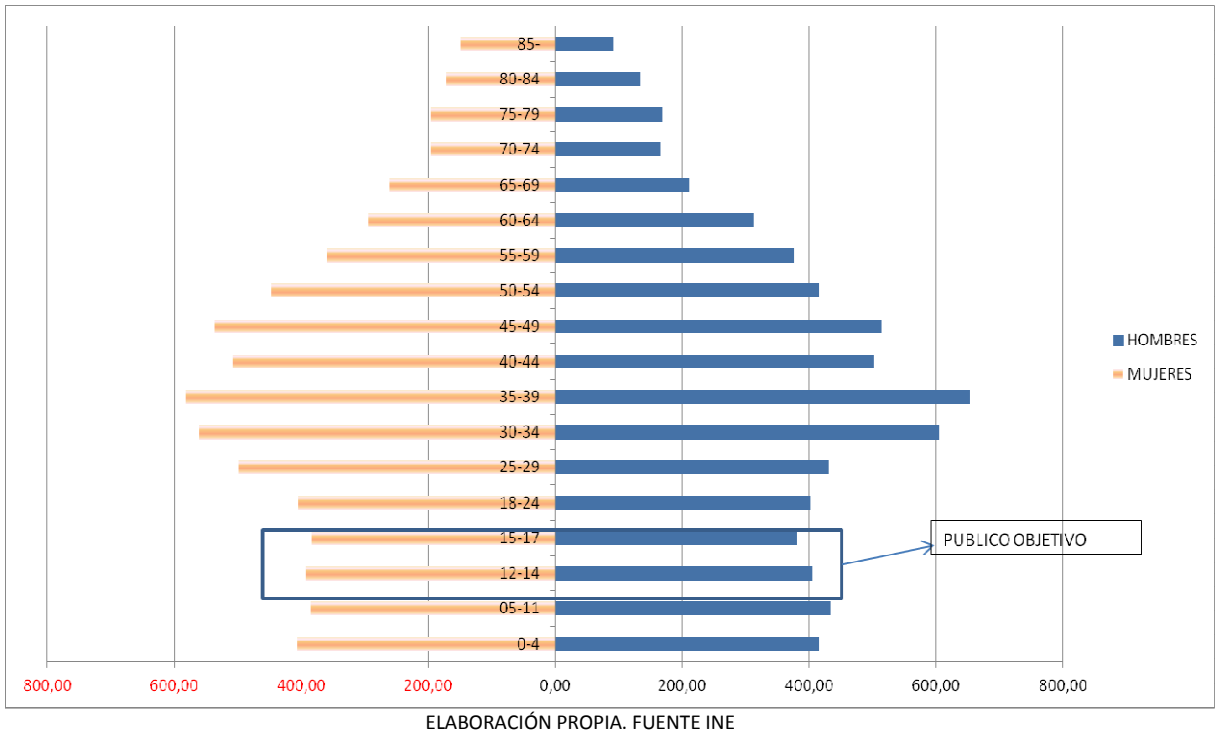
El primer paso para realizar un estudio de viabilidad debe ser siempre un punto de partida centrado en la definición e identificación de las características de nuestros destinatarios objetivos, su localización, necesidades y gustos, poder adquisitivo, edad, sexo, etc, puesto que una vez se tenga toda esa información se podrá planificar la política de comunicación (publicidad,) más adecuada para informa de la oferta, política de distribución más adecuada para hacer llegar los servicios y perfilar las características del programa de maneara que éste sea más apetecible para el ciudadano según sus gustos y necesidades.

En los siguientes apartados se hará un estudio demográfico tanto de la localidad de Torrijos como de los municipios de similares características haciendo un estudio de las condiciones económicas en el ámbito del ocio al cual irá enfocada la infraestructura.

Estudio Demográfico de Torrijos

| Población de TORRIJOS por sexo y edad 2013 | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|
| EDAD | HOMBRES | MUJERES | TOTAL |
| 0-4 | 416 | -406 | 822 |
| 05-11 | 433 | -386 | 819 |
| 12-14 | 405 | -392 | 797 |
| 15-17 | 381 | -385 | 766 |
| 18-24 | 401 | -405 | 806 |
| 25-29 | 431 | -500 | 931 |
| 30-34 | 605 | -561 | 1.166 |
| 35-39 | 653 | -583 | 1.236 |
| 40-44 | 503 | -509 | 1.012 |
| 45-49 | 514 | -537 | 1.051 |
| 50-54 | 416 | -447 | 863 |
| 55-59 | 376 | -360 | 736 |
| 60-64 | 313 | -295 | 608 |
| 65-69 | 211 | -262 | 473 |
| 70-74 | 166 | -196 | 362 |
| 75-79 | 169 | -195 | 364 |
| 80-84 | 134 | -172 | 306 |
| 85- | 92 | -149 | 241 |
| TOTAL | 6.619 | 6.740 | 13.359 |

PIRÁMIDE POBLACIONAL DE LA LOCALIDAD DE TORRIJOS POR SEXO Y EDAD (GRUPOS QUINQUENALES)



Las tablas que se incluyen a continuación, son tablas informativas que nos permitirán obtener que influencia sobre la edad fijada como edad objetivo del presente estudio cuenta la localidad de Torrijos así como la comarca.

TABLA CIUDAD / POBLACIÓN / EDAD / SEXO / DISTANCIA / TIEMPO

POBLACIÓN: **DISTANCI** **33,5** **TIEMPO**
ALMOROX **A** **KM** **26'**

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 58 | 50 | 70 | 58 | 71 | 81 | 81 | 99 | 94 | 71 | 85 | 83 | 89 | 83 | 50 | 43 | 39 | 47 | 1.252 |
| MUJERES | 51 | 53 | 44 | 49 | 58 | 71 | 78 | 82 | 79 | 69 | 76 | 62 | 77 | 57 | 54 | 45 | 53 | 66 | 1.124 |
| TOTAL | 109 | 103 | 114 | 107 | 129 | 152 | 159 | 181 | 173 | 140 | 161 | 145 | 166 | 140 | 104 | 88 | 92 | 113 | 2376 |

POBLACIÓN: **DISTANCI** **10,6** **TIEMPO**
BURUJÓN **A** **km** **14'**

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 53 | 35 | 28 | 45 | 46 | 58 | 49 | 65 | 63 | 55 | 43 | 47 | 32 | 39 | 28 | 27 | 27 | 17 | 757 |
| MUJERES | 32 | 24 | 43 | 37 | 42 | 34 | 55 | 52 | 50 | 45 | 41 | 35 | 40 | 34 | 25 | 31 | 24 | 21 | 665 |
| TOTAL | 85 | 59 | 71 | 82 | 88 | 92 | 104 | 117 | 113 | 100 | 84 | 82 | 72 | 73 | 53 | 58 | 51 | 38 | 1.422 |

POBLACIÓN: **DISTANCI** **20,7** **TIEMPO**
CAMARENA **A** **km** **24'**

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 136 | 118 | 96 | 89 | 100 | 124 | 205 | 228 | 167 | 163 | 140 | 111 | 90 | 90 | 63 | 46 | 45 | 36 | 2.047 |
| MUJERES | 116 | 113 | 90 | 84 | 93 | 137 | 160 | 166 | 150 | 128 | 95 | 103 | 74 | 88 | 62 | 49 | 64 | 59 | 1.831 |
| TOTAL | 252 | 231 | 186 | 173 | 193 | 261 | 365 | 394 | 317 | 291 | 235 | 214 | 164 | 178 | 125 | 95 | 109 | 95 | 3.878 |

POBLACIÓN: CASAR DE TAJO DISTANCIA A 22,7 km TIEMPO 23'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| HOMBRES | 42 | 36 | 48 | 48 | 51 | 72 | 55 | 73 | 66 | 84 | 68 | 55 | 64 | 65 | 50 | 69 | 60 | 46 | 1.052 |
| MUJERES | 35 | 44 | 47 | 45 | 61 | 51 | 57 | 59 | 59 | 67 | 68 | 51 | 61 | 70 | 60 | 82 | 81 | 67 | 1.065 |
| TOTAL | 77 | 80 | 95 | 93 | 112 | 123 | 112 | 132 | 125 | 151 | 136 | 106 | 125 | 135 | 110 | 151 | 141 | 113 | 2.117 |

POBLACIÓN: CASAR DE ESCALONA DISTANCIA A 29 km TIEMPO 20'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|--------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| HOMBRES | 38 | 56 | 57 | 40 | 48 | 84 | 88 | 109 | 108 | 92 | 61 | 71 | 62 | 64 | 36 | 43 | 30 | 30 | 1.117 |
| MUJERES | 37 | 59 | 42 | 53 | 58 | 56 | 69 | 70 | 81 | 67 | 52 | 55 | 52 | 46 | 46 | 42 | 28 | 33 | 946 |
| TOTAL | 75 | 115 | 99 | 93 | 106 | 140 | 157 | 179 | 189 | 159 | 113 | 126 | 114 | 110 | 82 | 85 | 58 | 63 | 2.063 |

POBLACIÓN: CEBOLLA DISTANCIA A 34,2 KM TIEMPO 31'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| HOMBRES | 109 | 123 | 99 | 94 | 104 | 138 | 193 | 169 | 181 | 134 | 147 | 110 | 82 | 61 | 62 | 54 | 46 | 46 | 1.952 |
| MUJERES | 97 | 127 | 96 | 95 | 117 | 146 | 161 | 151 | 129 | 127 | 118 | 82 | 68 | 83 | 53 | 85 | 71 | 55 | 1.861 |
| TOTAL | 206 | 250 | 195 | 189 | 221 | 284 | 354 | 320 | 310 | 261 | 265 | 192 | 150 | 144 | 115 | 139 | 117 | 101 | 3.813 |

POBLACIÓN: DISTANCI TIEMP
ESCALONA A 26,9 O 24'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 68 | 80 | 88 | 96 | 86 | 108 | 112 | 146 | 164 | 145 | 139 | 100 | 107 | 93 | 62 | 69 | 59 | 33 | 1.755 |
| MUJERES | 60 | 100 | 92 | 82 | 89 | 90 | 93 | 112 | 153 | 133 | 104 | 85 | 80 | 81 | 77 | 70 | 59 | 53 | 1.613 |
| TOTAL | 128 | 180 | 180 | 178 | 175 | 198 | 205 | 258 | 317 | 278 | 243 | 185 | 187 | 174 | 139 | 139 | 118 | 86 | 3.368 |

POBLACIÓN: DISTANCI TIEMP
ESCALONILLA A 9,2 O 13'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 28 | 36 | 38 | 24 | 34 | 57 | 69 | 53 | 65 | 69 | 57 | 40 | 44 | 26 | 19 | 29 | 30 | 29 | 747 |
| MUJERES | 43 | 36 | 30 | 30 | 55 | 42 | 38 | 54 | 57 | 53 | 49 | 38 | 37 | 29 | 37 | 40 | 34 | 47 | 749 |
| TOTAL | 71 | 72 | 68 | 54 | 89 | 99 | 107 | 107 | 122 | 122 | 106 | 78 | 81 | 55 | 56 | 69 | 64 | 76 | 1.496 |

POBLACIÓN: DISTANCI TIEMP
FUENSALIDA A 10,9 O 14'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|---------------|
| HOMBRES | 389 | 378 | 310 | 340 | 376 | 385 | 483 | 537 | 493 | 464 | 408 | 249 | 253 | 186 | 138 | 142 | 100 | 94 | 5.725 |
| MUJERES | 368 | 360 | 318 | 298 | 346 | 408 | 435 | 511 | 455 | 405 | 331 | 255 | 213 | 212 | 150 | 160 | 133 | 138 | 5.496 |
| TOTAL | 757 | 738 | 628 | 638 | 722 | 793 | 918 | 1.048 | 948 | 869 | 739 | 504 | 466 | 398 | 288 | 302 | 233 | 232 | 11.221 |

POBLACIÓN:
GERINDOTE DISTANCI TIEMP
A 2,7 km 0 5'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 52 | 63 | 60 | 69 | 72 | 83 | 88 | 101 | 103 | 99 | 98 | 69 | 48 | 47 | 32 | 46 | 35 | 27 | 1.192 |
| MUJERES | 46 | 54 | 74 | 72 | 71 | 68 | 88 | 89 | 93 | 95 | 61 | 61 | 44 | 43 | 36 | 46 | 42 | 34 | 1.117 |
| TOTAL | 98 | 117 | 134 | 141 | 143 | 151 | 176 | 190 | 196 | 194 | 159 | 130 | 92 | 90 | 68 | 92 | 77 | 61 | 2.309 |

POBLACIÓN:
**MALPICA DE
TAJO** DISTANCI TIEMP
A 31,4 0 30'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 39 | 28 | 46 | 47 | 62 | 69 | 65 | 75 | 88 | 71 | 73 | 58 | 58 | 53 | 44 | 57 | 30 | 31 | 994 |
| MUJERES | 25 | 45 | 52 | 50 | 54 | 59 | 49 | 67 | 80 | 72 | 65 | 43 | 53 | 50 | 45 | 71 | 53 | 51 | 984 |
| TOTAL | 64 | 73 | 98 | 97 | 116 | 128 | 114 | 142 | 168 | 143 | 138 | 101 | 111 | 103 | 89 | 128 | 83 | 82 | 1.978 |

POBLACIÓN:
MÉNTRIDA DISTANCI TIEMP
A 32,2 0 31'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 155 | 185 | 150 | 141 | 136 | 149 | 249 | 276 | 287 | 189 | 154 | 145 | 97 | 86 | 53 | 39 | 41 | 27 | 2.559 |
| MUJERES | 159 | 181 | 157 | 119 | 98 | 147 | 244 | 219 | 244 | 170 | 149 | 117 | 79 | 80 | 57 | 53 | 58 | 60 | 2.391 |
| TOTAL | 314 | 366 | 307 | 260 | 234 | 296 | 493 | 495 | 531 | 359 | 303 | 262 | 176 | 166 | 110 | 92 | 99 | 87 | 4.950 |

POBLACIÓN:
NOVÉS DISTANCI TIEMP
A 7,7 O 10'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| HOMBRES | 93 | 99 | 82 | 85 | 68 | 79 | 108 | 152 | 146 | 110 | 98 | 64 | 65 | 70 | 50 | 29 | 36 | 20 | 1.454 |
| MUJERES | 80 | 97 | 90 | 53 | 67 | 84 | 116 | 131 | 107 | 94 | 93 | 57 | 57 | 63 | 46 | 37 | 49 | 46 | 1.367 |
| TOTAL | 173 | 196 | 172 | 138 | 135 | 163 | 224 | 283 | 253 | 204 | 191 | 121 | 122 | 133 | 96 | 66 | 85 | 66 | 2.821 |

POBLACIÓN:
RIELVES DISTANCI TIEMP
A 10,2 O 9'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| HOMBRES | 24 | 16 | 13 | 19 | 17 | 24 | 34 | 45 | 40 | 35 | 25 | 24 | 12 | 8 | 18 | 17 | 11 | 6 | 388 |
| MUJERES | 27 | 10 | 21 | 22 | 24 | 25 | 39 | 33 | 40 | 32 | 22 | 21 | 11 | 17 | 14 | 17 | 16 | 12 | 403 |
| TOTAL | 51 | 26 | 34 | 41 | 41 | 49 | 73 | 78 | 80 | 67 | 47 | 45 | 23 | 25 | 32 | 34 | 27 | 18 | 791 |

POBLACIÓN:
CARMENA DISTANCI TIEMP
A 11,3 O 12'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| HOMBRES | 11 | 18 | 17 | 18 | 25 | 19 | 25 | 28 | 33 | 27 | 33 | 32 | 16 | 31 | 25 | 26 | 23 | 15 | 422 |
| MUJERES | 6 | 16 | 16 | 14 | 15 | 18 | 19 | 18 | 38 | 21 | 22 | 13 | 19 | 30 | 23 | 31 | 27 | 30 | 376 |
| TOTAL | 17 | 34 | 33 | 32 | 40 | 37 | 44 | 46 | 71 | 48 | 55 | 45 | 35 | 61 | 48 | 57 | 50 | 45 | 798 |

POBLACIÓN:AL CABÓN DISTANCI A 7,3 TIEMP O 7'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|------------|
| HOMBRES | 20 | 15 | 17 | 19 | 22 | 18 | 20 | 34 | 22 | 26 | 35 | 26 | 16 | 17 | 18 | 22 | 19 | 20 | 386 |
| MUJERES | 9 | 16 | 14 | 16 | 14 | 20 | 19 | 23 | 25 | 26 | 30 | 21 | 8 | 22 | 21 | 20 | 20 | 22 | 346 |
| TOTAL | 29 | 31 | 31 | 35 | 36 | 38 | 39 | 57 | 47 | 52 | 65 | 47 | 24 | 39 | 39 | 42 | 39 | 42 | 732 |

POBLACIÓN: HUECAS DISTANCI A 10 km TIEMP O 13'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|------------|
| HOMBRES | 16 | 10 | 15 | 19 | 19 | 28 | 28 | 31 | 26 | 27 | 19 | 26 | 24 | 11 | 12 | 15 | 14 | 8 | 348 |
| MUJERES | 8 | 13 | 11 | 23 | 22 | 21 | 19 | 15 | 28 | 23 | 27 | 21 | 14 | 12 | 11 | 20 | 10 | 14 | 312 |
| TOTAL | 24 | 23 | 26 | 42 | 41 | 49 | 47 | 46 | 54 | 50 | 46 | 47 | 38 | 23 | 23 | 35 | 24 | 22 | 660 |

POBLACIÓN ALBARREAL DE TAJO DISTANCI A 12 KM TIEMP O 13'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|------------|
| HOMBRES | 18 | 12 | 15 | 15 | 34 | 16 | 33 | 42 | 29 | 28 | 23 | 19 | 25 | 20 | 14 | 16 | 16 | 9 | 384 |
| MUJERES | 11 | 20 | 22 | 14 | 12 | 23 | 24 | 33 | 28 | 19 | 17 | 23 | 19 | 17 | 13 | 20 | 16 | 7 | 338 |
| TOTAL | 29 | 32 | 37 | 29 | 46 | 39 | 57 | 75 | 57 | 47 | 40 | 42 | 44 | 37 | 27 | 36 | 32 | 16 | 722 |

POBLACIÓN: PORTILLO DE TOLEDO DISTANCI A 11,9 km TIEMP O 13'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 67 | 67 | 48 | 48 | 69 | 84 | 82 | 100 | 76 | 93 | 68 | 69 | 59 | 52 | 39 | 47 | 29 | 37 | 1.134 |
| MUJERES | 65 | 66 | 62 | 52 | 73 | 83 | 75 | 72 | 68 | 78 | 75 | 58 | 51 | 50 | 46 | 41 | 42 | 61 | 1.118 |
| TOTAL | 132 | 133 | 110 | 100 | 142 | 167 | 157 | 172 | 144 | 171 | 143 | 127 | 110 | 102 | 85 | 88 | 71 | 98 | 2.252 |

POBLACIÓN: PUEBLA DE MONTALBAN DISTANCI A 16,5 km TIEMP O 20'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 235 | 252 | 249 | 239 | 247 | 273 | 320 | 329 | 355 | 303 | 319 | 241 | 167 | 175 | 156 | 148 | 123 | 90 | 4.221 |
| MUJERES | 206 | 248 | 206 | 221 | 264 | 270 | 271 | 275 | 320 | 319 | 268 | 194 | 159 | 176 | 176 | 175 | 170 | 168 | 4.086 |
| TOTAL | 441 | 500 | 455 | 460 | 511 | 543 | 591 | 604 | 675 | 622 | 587 | 435 | 326 | 351 | 332 | 323 | 293 | 258 | 8.307 |

POBLACIÓN: QUISMONDO DISTANCI A 20,6 km TIEMP O 15'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 42 | 43 | 41 | 41 | 49 | 53 | 76 | 75 | 59 | 58 | 75 | 38 | 37 | 44 | 25 | 43 | 31 | 29 | 859 |
| MUJERES | 37 | 43 | 48 | 41 | 48 | 48 | 54 | 58 | 67 | 62 | 52 | 38 | 33 | 45 | 37 | 45 | 30 | 38 | 824 |
| TOTAL | 79 | 86 | 89 | 82 | 97 | 101 | 130 | 133 | 126 | 120 | 127 | 76 | 70 | 89 | 62 | 88 | 61 | 67 | 1.683 |

**POBLACIÓN:
SANTA CRUZ
DEL RETAMAR** DISTANCI A: 17 km TIEMP O 17'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 99 | 98 | 87 | 85 | 73 | 81 | 116 | 155 | 148 | 138 | 123 | 84 | 93 | 57 | 44 | 46 | 33 | 40 | 1.600 |
| MUJERES | 79 | 83 | 95 | 77 | 73 | 77 | 108 | 133 | 123 | 114 | 92 | 79 | 66 | 63 | 41 | 58 | 57 | 57 | 1.475 |
| TOTAL | 178 | 181 | 182 | 162 | 146 | 158 | 224 | 288 | 271 | 252 | 215 | 163 | 159 | 120 | 85 | 104 | 90 | 97 | 3.075 |

**POBLACIÓN:SA
NTA OLALLA** DISTANCI A: 14,5 km TIEMP O 16'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 66 | 90 | 111 | 98 | 122 | 112 | 124 | 129 | 149 | 135 | 115 | 102 | 85 | 90 | 55 | 67 | 55 | 34 | 1.739 |
| MUJERES | 74 | 86 | 85 | 106 | 93 | 111 | 128 | 130 | 125 | 114 | 114 | 88 | 79 | 82 | 68 | 79 | 64 | 70 | 1.696 |
| TOTAL | 140 | 176 | 196 | 204 | 215 | 223 | 252 | 259 | 274 | 249 | 229 | 190 | 164 | 172 | 123 | 146 | 119 | 104 | 3.435 |

**POBLACIÓN LA
TORRE DE
ESTEBAN
HAMBRÁN** DISTANCI A: 24,1 km TIEMP O 25'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| HOMBRES | 29 | 48 | 50 | 38 | 43 | 53 | 72 | 86 | 71 | 76 | 61 | 66 | 49 | 45 | 27 | 45 | 38 | 32 | 929 |
| MUJERES | 29 | 45 | 40 | 42 | 42 | 52 | 63 | 53 | 55 | 61 | 58 | 47 | 40 | 44 | 36 | 49 | 40 | 64 | 860 |
| TOTAL | 58 | 93 | 90 | 80 | 85 | 105 | 135 | 139 | 126 | 137 | 119 | 113 | 89 | 89 | 63 | 94 | 78 | 96 | 1.789 |

POBLACIÓN: DISTANCI TIEMP
TORRIJOS A 0 km O 0'

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|---------------|
| HOMBRES | 416 | 433 | 405 | 381 | 401 | 431 | 605 | 653 | 503 | 514 | 416 | 376 | 313 | 211 | 166 | 169 | 134 | 92 | 6.619 |
| MUJERES | 406 | 386 | 392 | 385 | 405 | 500 | 561 | 583 | 509 | 537 | 447 | 360 | 295 | 262 | 196 | 195 | 172 | 149 | 6.740 |
| TOTAL | 822 | 819 | 797 | 766 | 806 | 931 | 1.166 | 1.236 | 1.012 | 1.051 | 863 | 736 | 608 | 473 | 362 | 364 | 306 | 241 | 13.359 |

TOTALIZACIÓN DE RESULTADOS

| EDAD | 0-4 | 05-11 | 12-14 | 15-17 | 18-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85- | TOTAL |
|---------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---------------|
| HOMBRES | 2303 | 2389 | 2240 | 2196 | 2375 | 2679 | 3380 | 3790 | 3536 | 3206 | 2883 | 2305 | 1987 | 1724 | 1286 | 1354 | 1104 | 895 | 41.632 |
| MUJERES | 2106 | 2325 | 2187 | 2080 | 2294 | 2641 | 3023 | 3189 | 3163 | 2931 | 2526 | 2007 | 1729 | 1756 | 1430 | 1561 | 1413 | 1422 | 39.783 |
| TOTAL | 4409 | 4714 | 4427 | 4276 | 4669 | 5320 | 6.403 | 6.979 | 6.699 | 6.137 | 5409 | 4312 | 3716 | 3480 | 2716 | 2915 | 2517 | 2317 | 81.415 |

Para el estudio tomamos dos referencias fundamentales:

- Distancia: Máximo 20 km
- Población: mayor a 300 habitantes

Ninguna instalación a 35 km de la localidad de Torrijos tiene una instalación de estas características. Es por ello por lo que analizamos las localidades cercanas.

Podemos observar 25 localidades susceptibles de estudio, de la misma forma analizamos la población por edades y sexo.

El público objetivo se encontrará entre los 12 y los 17 años por lo que el objeto de análisis demográfico del presente informe irá enfocado a ese estrato de población.

| TOTALIZACIÓN DE RESULTADOS | | |
|----------------------------|-------|-------|
| EDAD | 12-14 | 15-17 |
| HOMBRES | 4548 | 4728 |
| MUJERES | 4161 | 4597 |
| TOTAL | 8709 | 9325 |

| | TORRIJOS | COMARCA |
|--------------------------|----------------|---------------|
| PÚBLICO OBJETIVO (%) | 11,70% | 10,69% |
| PÚBLICO OBJETIVO | 1563 | 8703 |
| PÚBLICO POTENCIAL (%) | 0,75 | 0,6 |
| PÚBLICO POTENCIAL | 1172,25 | 5221,8 |

3.b. Necesidades que se pretenden satisfacer.

Haciendo un estudio de la demanda de los servicios que se van a ofertar y teniendo en cuenta los datos obtenidos por el Ministerio de Cultura en “La Encuesta de Hábitos y Prácticas Culturales en España” se podrían extrapolar los datos para la ciudad de Torrijos por lo que en el presente estudio se toman como referencia dichos valores.

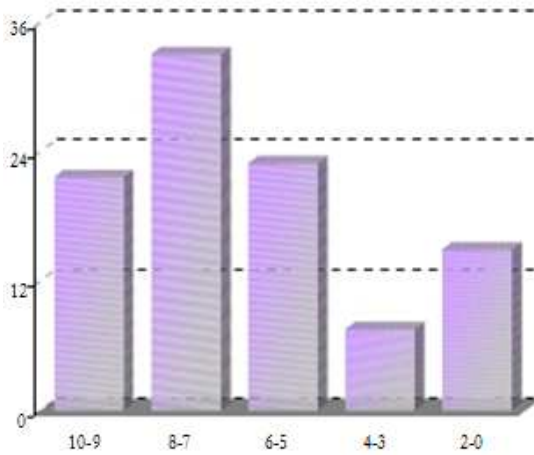
Entre los espectáculos culturales el cine continúa siendo, con gran diferencia, el que tiene más adeptos, casi la mitad de la población, el 49,1% asiste cada año a este espectáculo.

Esta tasa es superior en los varones y en los más jóvenes. Se trata de un público satisfecho, con un índice de satisfacción medio de 7,7. Casi todos, el 87,2% pagaron su entrada a precio normal, concentrándose aquellos que la obtuvieron con algún tipo de descuento en la población más joven, de menos de 25 años, y en la de mayor edad, de más de 54. Un 3,3% de los que adquirieron entradas no gratuitas lo hicieron a través de Internet. Las preferencias se inclinan por las comedias, 17,5%, películas de acción, 17,8% o de ciencia ficción, 12,6%. El 11,7% fueron de aventuras, un drama en el 9,9% y suspense en el 5,6%. Es notable la población que opta por películas infantiles, 8,9% o de dibujos animados, 7%.

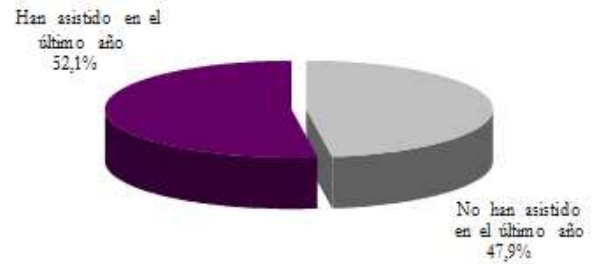
En el último año un 4,7% de la población ha ido a una sala de cine para ver otro tipo de espectáculos. De ellos, el más frecuente es un espectáculo deportivo, 20,1%, seguidos de conciertos, 17,3% o de otros espectáculos escénicos, 11,1%. La mitad de la población, el 49,6% suele ver vídeos al menos una vez al mes. Un 25,2% suele verlos en el ordenador o en aparatos conectados a él y un 12,6% directamente en Internet.

Personas según el grado de interés por el cine
(En porcentaje de la población)

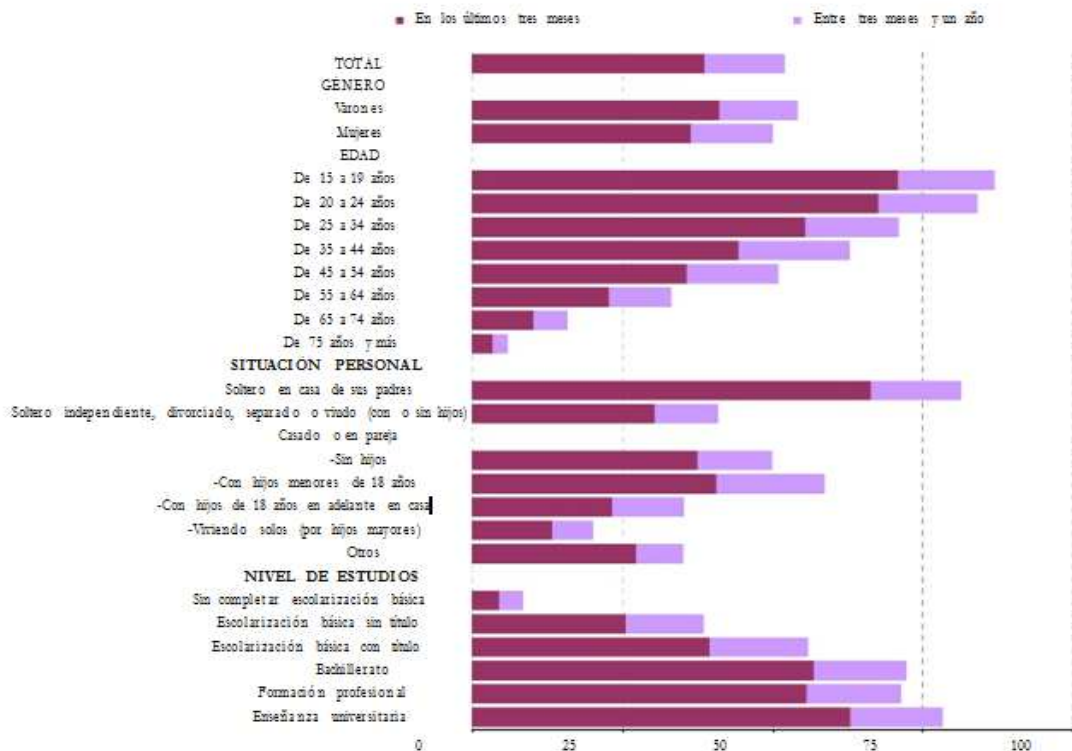
Media en escala 0-10: 6,2



Personas según la asistencia al cine
(En porcentaje de la población)

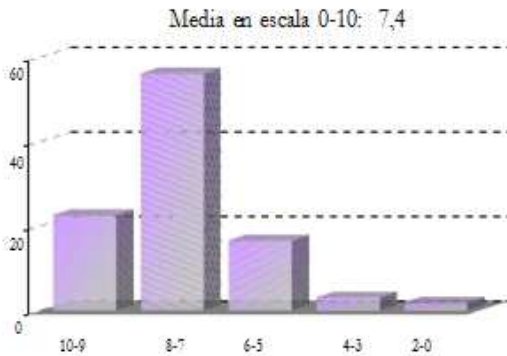


Personas según la asistencia al cine en el último año
(En porcentaje de la población de cada género, grupo de edad, situación vital y nivel de estudios)



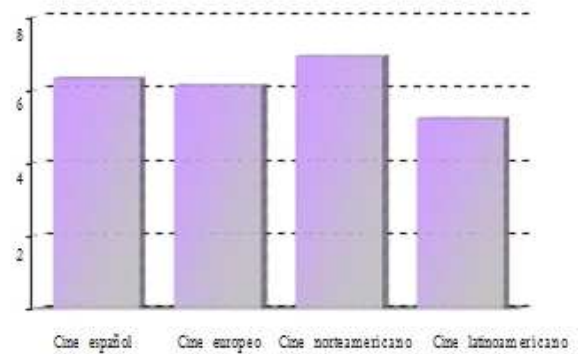
Personas que han asistido al cine en el último año según el grado de satisfacción de la última vez que asistieron

(En porcentaje de los asistentes en un año)



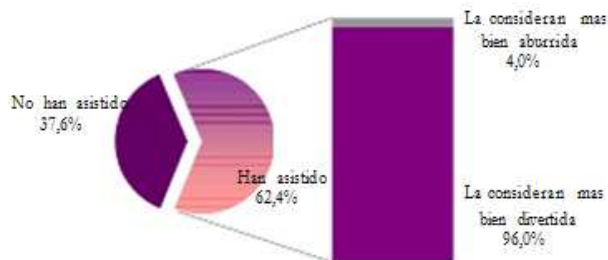
Valoración media del cine español, europeo y americano para los que han asistido en el último año

(Valores de 1 a 10)



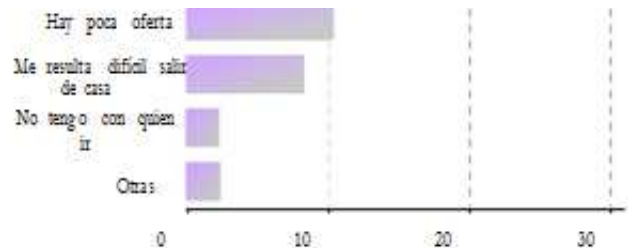
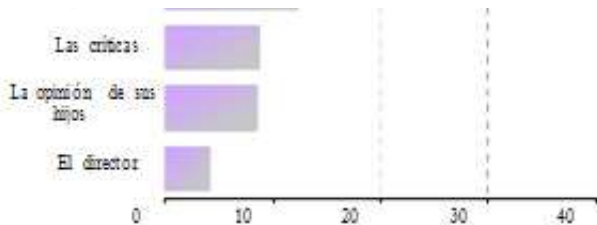
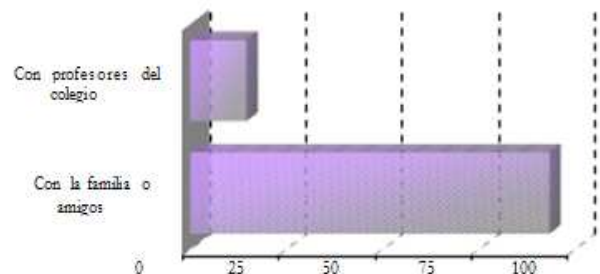
Personas que viven con menores de 15 años según la asistencia de estos menores al cine en el último año y la opinión de estos menores respecto a esta actividad

(En porcentaje de los que viven con menores de 15 años)



Personas que viven con menores de 15 años que han asistido al cine en el último año según el tipo de acompañamiento

(En porcentaje de los que han asistido en el último año)



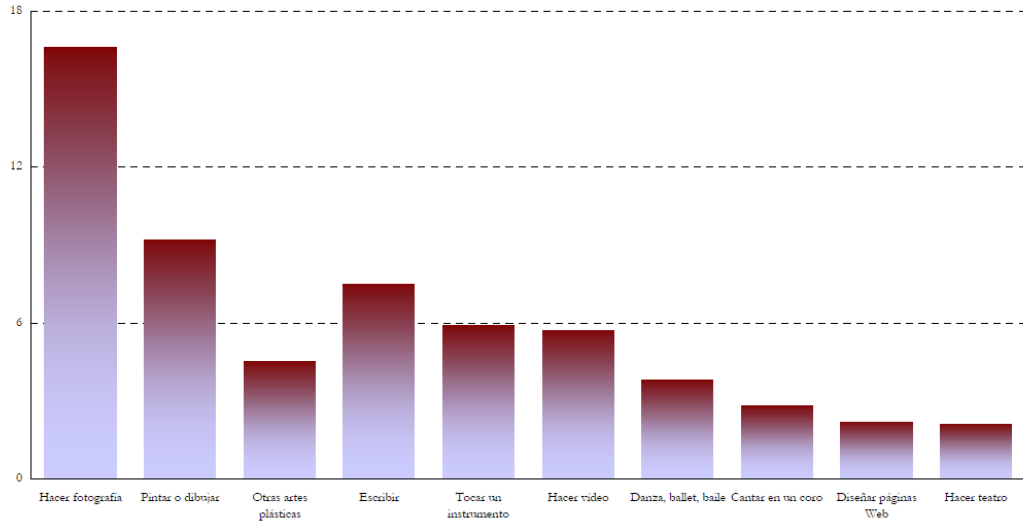
Ocio y Tiempo Libre. Prácticas culturales activas y otras actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre

La encuesta investiga asimismo qué tipo de actividades artísticas son realizadas anualmente por las personas objeto de estudio, lo que podríamos denominar prácticas culturales activas. Destacan por su frecuencia las relacionadas con las artes plásticas tales como hacer fotografía con un 29,1% o pintura o dibujo 13,2%, la afición por escribir 7,1%, las vinculadas a las artes musicales, un 8% toca algún instrumento y el 2,4% canta en un coro y las relacionadas con las artes escénicas, el 2,1% hace teatro y el 3,9% ballet o danza.

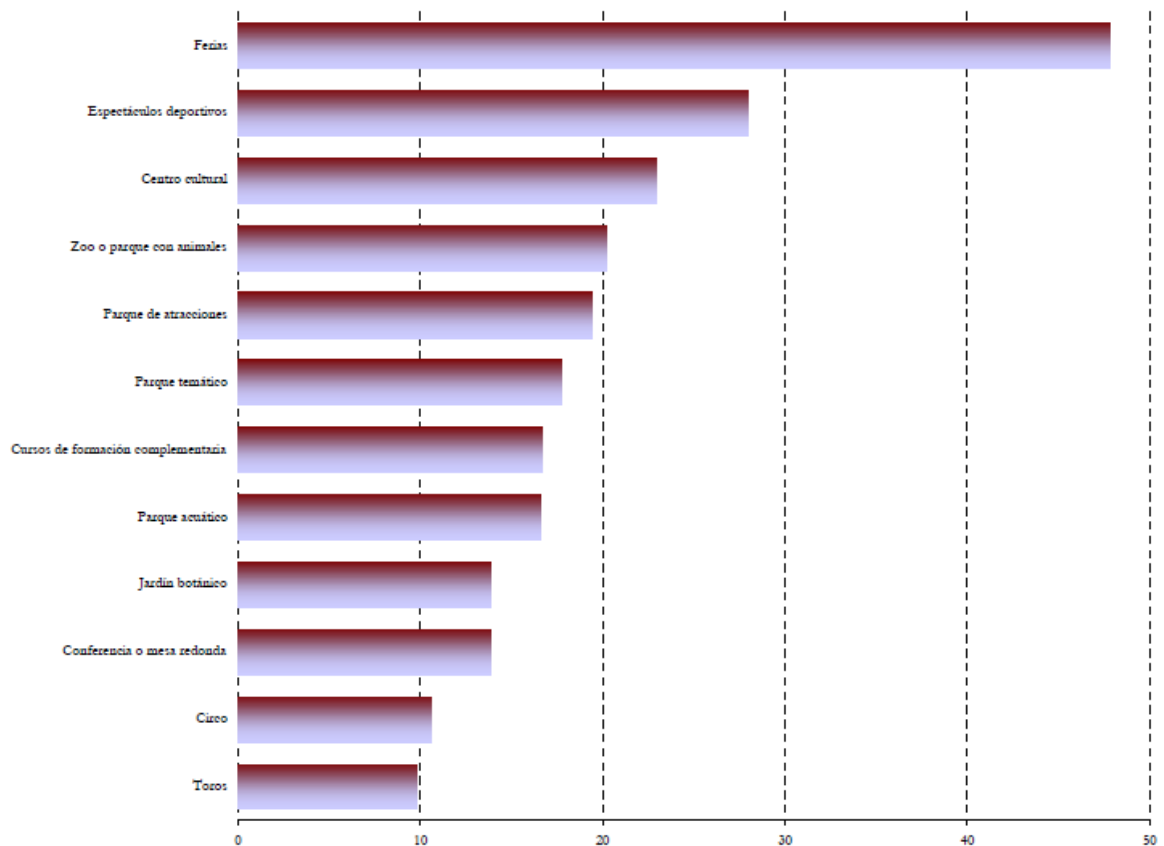
Por término medio un 13,1% del colectivo investigado asistió a conferencias o mesas redondas en un año. Cada año un 19,2% de la población acude a centros culturales.

El 8,2% de la población asiste al menos una vez al año al circo y un 28% a espectáculos deportivos. La tasa anual de asistencia a los toros se situó en el 8,5% de la población, situándose en el 10,6% en los varones. A lo largo de un año un 16,5% de los investigados visitó un zoológico o parque con animales, el 12,1% un jardín botánico y el 15,1% parques temáticos. En el último año un 6,7 % de la población no realizó ningún curso de formación complementaria vinculado a la cultura, destacando por materias la danza, 16,4 %, el dibujo, 11,4 % o tocar un instrumento musical 10,8 %.

Personas que han realizado actividades artísticas en el último año
(En porcentaje de la población)



Personas que han asistido a otras actividades relacionadas con el ocio y la cultura en el último año
(En porcentaje de la población)



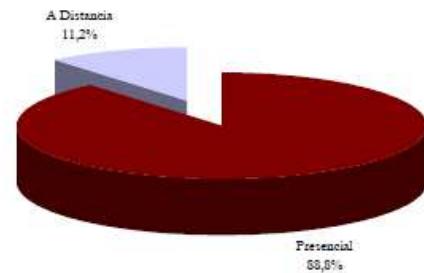
Personas que realizaron cursos de formación complementaria en el último año según la materia del último curso realizado con mayor número de horas

(En porcentaje de la población que realizó cursos en el último año)



Personas que realizaron cursos de formación complementaria en el último año según la modalidad de asistencia del último curso con mayor número de horas

(En porcentaje de la población que realizó cursos en el último año)



Desde la perspectiva del Ocio Cultural se entiende que el Centro Multiuso ha de dirigirse a todos los ciudadanos independientemente de su edad y condición lo cual no quiere decir que no haya un público objetivo hacia el cual han de ir enfocados todos los esfuerzos materiales, técnicos y humanos del Centro, en nuestro caso se define una franja de edad que va desde los 10 a los 24 años, definiendo dicho estrato como población objetiva.

| | TORRIJOS | COMARCA |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| PÚBLICO OBJETIVO (%) | 17,74 % | 16,42 % |
| PÚBLICO OBJETIVO | 2369 | 13372 |
| PÚBLICO POTENCIAL (%) | 75 % | 30 % |
| PÚBLICO POTENCIAL | 1776 | 4011 |

Se Puede observar como en la localidad de Torrijos hay un público objetivo que representa al 18 % de la población total de la localidad lo cual representa un número de habitantes susceptibles de realizar actividades en el Centro Multiusos equivalente a 2369 personas. De igual forma, podemos decir que en el ratio de edad y basándonos en modelos de locales similares implantados en otras ciudades, habría un público potencial de un 75 % lo cual equivale a que 3 de cada cuatro ciudadanos englobados en el estrato de edad sería usuario de los servicios ofrecidos en el centro lo cual equivale a 1776 usuarios en la ciudad de Torrijos.

Haciendo una comparación con la Comarca en la que está englobada la ciudad de Torrijos, podemos decir que hay un 16,42 % de la población total de la comarca que podría representar nuestro público objetivo lo que representa un número de habitantes de 13372 personas. Como datos de público potencial y basándonos de nuevo en estadísticas de centros de similares características podemos afirmar que aproximadamente un 30 % de esta población va a ser Público Potencial lo cual significa un número de ciudadanos enclavado en ese ratio de edad de aproximadamente 4000 personas. Este menor número de ciudadanos y sobre todo de porcentaje se justifica debido a una barrera de adquisición del servicio basada en las dificultades de transporte del estrato de población al que van enfocadas el centro Multiusos.

4. ESTUDIO DEL PROYECTO

4.a. Definición.

El proyecto objeto del presente estudio, es la apertura de un Centro de Ocio en la localidad de Torrijos como se ha ido comentando a lo largo del presente documento. Se trata de un centro en el que se pretenden instalar actividades para uso y disfrute de la ciudadanía fijada como objetivo en el presente estudio. Dicha ciudadanía es la comprendida entre edades de 12 a 17 años aunque dada la morfología y la amplitud de posibilidades del establecimiento, se dará uso también de las salas proyectadas y de las actividades instaladas para todo tipo de público en función de los horarios de uso.

En la actualidad, la localidad no cuenta con lugares donde los jóvenes de la localidad y de la comarca puedan desarrollar actividades y socializar según las necesidades de evolución y crecimiento personal. Es por ello por lo que se proyecta y se plantea el generar un Centro de Ocio para los jóvenes.

4.b. Presentación del modelo de ocio.

Según la demanda estudiada y la configuración del establecimiento, se quiere dotar el inmueble con un amplio abanico de actividades relacionadas con el ocio y que satisfagan las necesidades pretendidas para la edad objetivo. Además la versatilidad y compatibilidad de

usos y horarios puede hacer más viable la operación y explotación del mismo, destinando dichas salas a todos los públicos como se desarrollará posteriormente en el presente estudio y como quedará debidamente plasmado y reflejado en los pliegos de licitación para a la adjudicación de las empresas que exploten el mismo.

En la siguiente tabla, se plasma cuales serán las zonas perfectamente delimitadas así como los usos destinados a los que se pretende destinar cada una de ellas en el interior del recinto.

| TABLA 1 –ÁREAS DE OCIO PLANTEADAS PARA EL CENTRO | |
|---|------------------------------------|
| Área 1 | SALA DE CINE, RESTAURACION Y OCIO |
| Área 2 | ZONAS DE OCIO JOVEN Y RESTAURACIÓN |
| Área 3 | ZONA DE OCIO O ZONA COMERCIAL |
| Área 4 | ZONA TERRAZA COPAS |

Los servicios ofrecidos pretenden cubrir la totalidad de las necesidades de la población comprendida entre 12 y 17 años básicamente, aunque evidentemente existen áreas que serán proyectadas para el uso y disfrute de todas las edades. A continuación y en base a las zonas descritas y nombradas en el tabla anterior seccionadas por áreas, se describirán cuales entre otras muchas que quedan abiertas al planteamiento del licitador, serán las actividades que se pretenden llevar a cabo en cada una de ellas.

SALAS DE CINE.

Como su propio nombre indica, la actividad principal para esta zona, será la de proyecciones cinematográficas. Hasta la fecha, no existe en la localidad un establecimiento donde se lleve a cabo tal actividad, y en la comarca según se indica en los ratios de población mostrado en las tablas adjuntas y anteriormente expuestas, el público objetivo es amplio para dar cabida y sostener la misma.

Anteriormente, el inmueble tuvo vigente durante un amplio periodo de tiempo el carácter de salas de proyección siendo un éxito para la comarca. Con la nueva apertura del Centro de Ocio, se quiere retomar dicha actividad para dar un valor añadido a la localidad y en

este caso particular, no sólo al público adolescente, sino a toda la ciudadanía que carece de establecimientos en un radio de 30 km para poder disfrutar del arte cinematográfico.

Dadas las posibilidades del inmueble, así como las configuraciones de las salas, el uso de proyección de películas será el uso principal, pero el propietario de la actividad podrá desarrollar y llevar a cabo actividades relacionadas con el mundo del espectáculo como pueden ser reposiciones y escenificaciones de obras de teatro, conciertos o actividades que sean compatibles con las características e instalaciones explotadas. Al igual que para el caso anterior, dichos usos deben ser aprobados por el Excmo. Ayto. De Torrijos y quedará recogido y acordado a nivel de condiciones particulares en el pliego de licitación para la adjudicación de la actividad.

ZONAS DE OCIO Y RESTAURACIÓN.

El resto de zonas en las que se divide el inmueble se destinarán a la actividad principalmente de restauración tal y como se estaba llevando a cabo hasta la actualidad y durante el periodo de funcionamiento de la anterior actividad.

Como puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta, son varias las zonas existentes dentro del área denominada restauración con las que cuenta el inmueble, existiendo en todas las plantas del Centro, una zona destinada a tal fin. Dentro de las actividades de la restauración y dentro de las modalidades que se pueden ofrecer, serán explotadas por uno o varios propietarios en función de las condiciones de licitación.

Con dicha actividad, se cubrirían todas las necesidades de restauración y para todos los gustos y edades en el interior del Centro de Ocio, lo que hace si cabe aún más completa y atractiva la oferta para la ciudadanía visitante al mismo.

En la tercera planta del inmueble también existe una zona más libre de mobiliario y particiones, cuyo planteamiento puede ser el de zona comercial. Esa zona comercial, será una zona abierta formada por stands de diferentes propietarios en los que se ofrecerán los servicios de venta de productos y servicios relacionados sobre todo con los adolescentes, para poder ofrecerles un abanico completo de posibilidades cubriendo sus necesidades de relación en el interior del inmueble.

Como puede apreciarse de la descripción anterior, el centro cuenta con todos los servicios necesarios y requeridos por el público objetivo (12-17 años) siendo además complementario los usos para otras edades en horarios diferentes y según la reglamentación vigente en regulación de horarios.

La planta segunda está totalmente diáfana cabiendo la posibilidad futura de encajar actividades comerciales destinadas a los jóvenes asistentes al centro con venta y comercialización de artículos relacionados con su edad y necesidades. En dicha zona, como puede apreciarse en los planos adjuntos, existe una delimitación física, la cual será parte de la zona de cines donde se podrá instalar una zona reservada para dar el servicio de restauración o actividades similares a las zonas asistentes a las salas de cine que así lo deseen.

En la cubierta existe una zona procedente de la anterior actividad y uso del inmueble, destinada a terraza de verano para público adulto, la cual en un futuro será bajo la necesidad y según el funcionamiento del centro dispuesta a concurso para la explotación para tal fin.

4.c. Estudio de recursos complementarios.

Como se ha comentado en el punto anterior, el inmueble para darle la configuración de centro de ocio, debe acoger usos diferenciados en función de las actividades a llevar a cabo. Se describieron anteriormente, las actividades principales que se realizarán en el interior de cada una de ellas, pero se entiende que dada las características del mismo y la buena ejecución de sus instalaciones, en el interior del Centro se pueden optar por realizar actividades complementarias compatibles con los usos principales.

Todo ello, quedará igualmente a decisión del licitador el cual se comprometerá, según las condiciones del pliego, a fomentar e intentar dar la rotación necesaria a sus salas para conseguir el mayor número de horas de funcionamiento al mayor rendimiento de asistencia posible. Para ello, elaborará programas consensuados cuando las actividades sean las denominadas complementarias, con el Excmo. Ayto. de Torrijos para verificar que dicho evento es compatible y reglado para llevarse a cabo dentro de las condiciones establecidas por la legislación vigente.

Entre otras, y haciendo una pequeña descripción por cada una de las salas, se entiende que pueden desarrollarse las siguientes actividades completarías:

SALAS DE CINE

- Teatros
 - Festivales de cortometrajes
 - Talleres y seminarios relacionados con el mundo del cine
 - Conferencias y coloquios
 - Cursos de iluminación y manejo de material cinematográfico
 - Etc
- Además se hace especial mención a que el Excmo. Ayto. de Torrijos según el acuerdo reflejado en el Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas elaborado para la licitación de cada una de las zonas del inmueble para su explotación por empresas privadas, ha impuesto que serán cedidas algunas horas de uso y disfrute de las mismas por parte del Ayuntamiento para la realización de eventos relacionados con los denominados compatibles y complementarios. Dichas horas serán horas fijadas anualmente con un número máximo y serán disfrutadas siempre que no ocasiones pérdidas en días clave para el ejercicio de la actividad.

De esta forma se consigue ampliar el uso y disfrute del Centro de Ocio por la ciudadanía y se dota además de salas adecuadas y aptas para llevar a cabo tareas que hasta la fecha se están efectuando en otras dependencias del Consistorio.

Por último, cualquier estudio de viabilidad deberá ir acompañado por una matriz, en la que se plasmen las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades con las que cuenta el proyecto, y por ello a continuación se detalla la matriz DAFO que refleja todos esos puntos y de la cual puede apreciarse que la viabilidad y éxito a priori del proyecto depende de los históricos plasmados en puntos del presente proyecto, así como en el Estudio Socio-Cultural que se ha descrito anteriormente.

MATRIZ DAFO (DEBILIDADES-AMENAZAS-FORTALEZAS-OPORTUNIDADES)

OPORTUNIDADES

- BAJO COSTE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE LO QUE PERMITE OFRECER FACILIDADES A LOS LICITADORES Y OFRECER BAJA MENSUALIDAD.
- NO EXISTE EN LA COMARCA UN CENTRO SIMILAR.
- BUEN ESTADO DE CONSERVACION INTERIOR DEL INMUEBLE.
- DEMANDA SOLICITADA POR EL PÚBLICO ADOLESCENTE DE LA LOCALIDAD.
- GRAN INDICE DE POBLACION OBJETIVA EN LA COMARCA.

AMENAZAS

- CRISIS ECONÓMICA ACTUAL
- TASA DE PARO ELEVADA
- DISMINUCIÓN DE CONCESIÓN DE CRÉDITOS POR PARTE DE ENTIDADES BANCARIAS PARA LAS EMPRESAS LICITADORAS.

FORTALEZAS

- COMPATIBILIDAD DE LOS USOS EN EL INTERIOR DEL COMPLEJO.
- CÓMODAS INSTALACIONES
- MATERIALES ALTA CALIDAD
- AMPLIO ABANICO DE SERVICIOS
- CENTRO USADO Y DESTINADO PARA ACTIVIDADES DE OCIO PARA ADOLESCENTES CARENTE EN TODA LA COMARCA
- ALTO INDICE DE POBLACION EN LA COMARCA
- OFRECIMIENTO DE LICITADORES CONOCEDORES DEL MERCADO Y CON EXPERIENCIA EN EL SECTOR.
- GESTIONES INDIRECTAS DE LAS ZONAS POR EMPRESA PRIVADA QUE DILUYE EL RIESGO PARA EL CONSISTORIO
- ELECCIÓN ACERTADA DEL LOCAL.
- EL CENTRO CONTABA CON ACTIVIDADES DE OCIO HASTA LA ACTUALIDAD.

DEBILIDADES

- POSIBLE ENDEUDAMIENTOS DE LOS PROPIETARIOS DE LAS ACTIVIDADES.
- COMPLEJO SISTEMA DE GESTIÓN DEL CONJUNTO POR SER VARIOS ADJUDICATARIOS.
- ALTA INVERSION POR PARTE DEL LICITADOR PARA ACONDICIONAMIENTO EN MATERIA DE INSTALACIONES PARA LAS SALAS.

Como puede deducirse de la matriz anterior, los campos oportunidades y fortalezas cuentan con mayor número de premisas que las denominadas negativas (amenazas y debilidades) lo que a priori supone que la viabilidad según dicho estudio es positiva y objetiva para dar funcionamiento a todo el Centro de Ocio y como consecuencia directa revertir todos los beneficios esperados tanto para la ciudadanía como para los empresarios en la explotación del mismo.

4.d. Distribución y desarrollo de los programas.

El presente punto, tiene como finalidad desarrollar los programas base para los que el Excmo. Ayto.de Torrijos, adquiere el inmueble.

Se han fraccionados los programas en función de las necesidades planteadas por la ciudadanía y para las cuales se detalla la cartera de los mismos en función de las actividades y de las posibilidades ofrecidas por el inmueble por su configuración.

Todas ellas, serán consensuadas y planteadas a los licitadores en el pliego redactado y las cuales deberán ser premisas fijas y de obligado cumplimiento por los mismos para garantizar el ofrecimiento de dichos servicios durante el periodo de explotación.

- Programa de Ocio Juvenil.

Como se ha comentado a lo largo del presente documento, el fin primordial y principal por lo que el inmueble se adquiere, es por la necesidad planteada por los adolescentes y jóvenes de la localidad al carecer el municipio de un lugar donde poder reunirse y llevar a cabo las actividades y relaciones asociadas a su edad.

Es por ello, por lo que todas las actividades principales estarán vinculadas y enfocadas para satisfacer las necesidades de la edad objetivo por lo que entre la cartera de servicios se detallan cuales deben ser entre otros los servicios ofrecidos por los distintos licitadores y adjudicatario para la explotación de las zonas del Centro de Ocio.

En lo relativo a la cultura y al arte cinematográfico, se dispondrán dos salas para temas relacionados con el mundo del cine, por ello, dentro y siendo una actividad importante

para el desarrollo personal, se cubren las necesidades de tener una zona de cines en la comarca donde los jóvenes sin necesidad de tener que desplazarse a Centros Comerciales ubicados a una distancia mínima de 30 kilómetros puedan disfrutar de dicho arte.

Como puede entenderse, en ambas zonas del centro de ocio, además de llevarse a cabo las actividades principales, se pueden desarrollar otro tipo de actividades complementarias todas ellas relacionadas con el ocio y la cultura, de las cuales se plantearán y desarrollarán programas específicos.

- Programa de Talleres.

Se desarrollarán programas de talleres de diversas materias todas ellas compatibles con el Centro. Entre alguno de ellos, se tiene en mente que además de los propuestos por los adjudicatarios de cada zona, los cuales mostraran sus mejoras y propuestas en la documentación aportada en el concurso de adjudicación, se entienden que pueden llevarse a cabo talleres de cine, bailes, composición y edición musical, teatro etc. Ello es posible porque el centro cuenta con salas destinadas y acondicionadas para tal fin como son las Salas de Cine

- Programa de Eventos Culturales.

Se pretenden por parte de este Ayuntamiento, que el centro disponga y ofrezca a la ciudadanía y concretamente a los jóvenes de edades comprendidas entre los 12 y 17 años, el mayor número de horas a su disposición.

Es por ello, por lo que dado que las salas tienen un fin claro y una actividad principal, se entiende que además por condiciones de uso y de horarios las mismas deban contar con la versatilidad planteada para que se explote durante todos los días de la semana. Eso se puede conseguir con la elaboración de programas culturales como pueden ser teatros, charlas coloquio con temas relacionados con la adolescencia y juventud, conciertos, festivales de cine, festivales musicales ,etc.

- Programa de Ocio-Restauración para la ciudadanía.

Una zona totalmente diferenciada tanto en uso, como en ubicación en el interior del Centro de Ocio, es la zona de restauración. Al igual que para casos anteriores, el propietario/s o empresa/s que exploten dichas áreas, tendrán la oportunidad de ofrecer programas para fomentar el uso de sus instalaciones de forma diaria. Es por ello que se entiende que en dichas zonas se podrán desarrollar talleres o actividades relacionadas con la restauración impartidos por personal cualificado y manteniendo las medidas preventivas necesarios para paliar posibles riesgos a la ciudadanía, así como desarrollar programas para meriendas sociales, eventos y fiestas temáticas etc.

- Programa cinematográfico

Actualmente en la localidad de Torrijos, se llevan a cabo de forma periódica y anual, festivales cinematográficos en las dependencias del Consistorio. Es por ello y según se ha comentado anteriormente, el Excmo. Ayto. de Torrijos, pactará y tendrá el derecho a reservar unas horas anuales para la explotación de las Salas de Cine siempre y cuando ese uso no sea contraproducente en horarios ni en eventos programados para el propietario de la actividad.

Dadas las configuraciones de las salas, se entiende que debe ser ese espacio en el que se lleven a cabo dichos certámenes, programas cinematográficos etc., ya que además de contar con mejores condiciones acústicas y de proyección implica que la asistencia del público al que va dirigido fomenta el uso del Centro de Ocio reportando beneficios directos al funcionamiento del mismo.

- Programas comerciales

Como se ha comentado en puntos anteriores del presente Estudio de Viabilidad, el Centro cuenta con zonas que podrían ser dispuestas y destinadas a zona comercial.

Dicha zona, sería una zona totalmente abierta conformada por stands en la cual los comerciantes podrían ofrecer sus servicios y productos al público y en función de la actividad de cada comerciante, se podrían ofrecer talleres relacionados con las

tecnologías, temas culinarios, estética y belleza. Siempre y como condición indispensable y así se ha diseñado el Centro de Ocio, las actividades y programas de dichas zonas, deben ir dirigidas al público adolescente de tal forma que pueda conseguirse que en el interior del mismo centro, los jóvenes pueden cubrir todas sus necesidades sociales como puede deducirse de los planteamientos y justificaciones realizadas en el presente documento.

4.e. Publicidad y promoción.

En este capítulo se describirá el sistema de publicidad y promoción que puede desarrollarse en el interior del centro. Existen dos tipos de publicidad, la primera es la publicidad que hay que ofrecer a la ciudadanía para el fomento y uso del centro, y en segundo lugar la posibilidad que ofrece el centro a los ciudadanos para publicitarse de cara a la comarca por disponer de espacios comerciales y de zonas que pueden contener publicidad y ofrecer la misma a los asistentes al centro.

Una parte muy importante de cualquier proyecto, es la promoción pública y no solo en cuanto a la trascendencia de su conocimiento para su rentabilidad, sino con el fin de cumplir los objetivos del mismo. En este punto, se analizara el tipo de publicidad y los medios donde se realizar la promoción, frecuencia y material comercial empleado para difundir el Centro a la ciudadanía así como la política que se plantea para dar facilidad al ciudadano de publicitar su empresa o sus servicios en el propio centro.

- Publicidad del Centro hacia la ciudadanía

Como es evidente, el centro estará formado por una “comunidad de propietarios” los cuales deben estar coordinados empresarialmente para dar la rotación de negocio esperada al centro y como consecuencia obtener beneficios por el mayor número de asistentes y horas de uso del mismo. Es por ello, por lo que la publicidad del mismo, debe ser algo pactado y realizado de forma conjunta por lo que entendiendo que vivimos en la era de la tecnología, el mejor medio de propagación de la oferta y servicios ofrecidos en el Centro de Ocio es un portal de internet.

Dicho portal, contara con toda la información de actividades en cartera, horarios, precios y cuanta información sea necesaria para que el ciudadano pueda consultar las novedades y sea un reclamo para su llamamiento al uso. El portal diseñado para el Centro de Ocio, puede ser enlazado a la página oficial del Ayuntamiento de tal forma que aumente el número de visitantes y forma de publicitar el mismo.

Además existen otros medios con los que cuenta la localidad y que hay que aprovechar como es una radio local, la cual es un medio de canalización perfecto para poder difundir la oferta del centro y hacer promoción del mismo a la ciudadanía.

Cualquier otro medio publicitario de forma persona por los propietarios de las actividades del centro, será validado siempre y cuando se haga de forma lícita, no sea engañoso y contenga los contenidos admitidos y permitidos para la explotación del centro.

- Publicidad en el Centro de Ocio

El edificio por su configuración en fachada, cuenta con una amplia posibilidad de espacios publicitarios que ofrecer tanto a los arrendatarios y propietarios de las actividades, como a terceros.

Se diseñará un programa de oferta publicitaria de dichos espacios con un precio acordado y reglado en el cual cualquier ciudadano pueda disponer de forma temporal y por contratos de dichos espacios para ofrecer publicidad al ciudadano.

En el interior, cabe la posibilidad de instalar paneles digitales informativos que roten información y publicidad de un programa diseñado, en el cual los propietarios que deseen anunciarse deberán abonar mediante los cánones acordados durante el tiempo que se estime o para el que se conceda el uso del mismo para poder publicitar su empresa.

En los previos de cualquier proyección cinematográfica o cualquier evento que se realice en el interior de las salas de cine, se proyectan cuñas publicitarias entendiendo que dicho espacio al estar en el interior de las salas de cine, el uso y disfrute de las mismas, así como el lucro producido por la publicidad proyectada deba ser para el propietario que explote las mismas.

Con lo anteriormente expuesto, se pretende describir otra posibilidad más de negocio para el Consistorio, que aumente la rentabilidad de la inversión por medios sinérgicos con la explotación del mismo y que son procedentes de prácticas lícitas como son la publicidad en sus espacios.

4.f. Precio.

El equilibrio económico se asegura con el pago de una contraprestación mensual percibida por cada uno de los propietarios de las instalaciones la cual se ha fijado como austera y competitiva para garantizar la rentabilidad tanto de la empresa que explote cada una de las salas, pero a la vez deberá cubrir las necesidades económicas destinadas para dicha partida por parte del Excmo. Ayuntamiento de Torrijos.

La cuota mensual se calculará según lo indicado a continuación y es siguiendo el cuadro de amortizaciones mensuales de la operación efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos, a la cual se le añade un beneficio para rentabilizar la inversión.

En el pliego redactado para la licitación, se adjunta un estudio desglosado de los costes procedentes de la explotación según un supuesto realizado en base a los criterios del mercado actual. Este importe constituye el precio de licitación que los ofertantes podrán mejorar al alza. La revisión anual del precio de adjudicación se realizará en función del Índice de Precios al Consumo interanual, según los datos que facilite el Instituto Nacional de Estadística u organismo similar que pueda sustituirle en el futuro, tomando cada año como referencia el mes de formalización del contrato, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el artículo 78.3 de la LCSP (la revisión no podrá superar el 85% de variación experimentada por el índice adoptado).

Para el cálculo de dicha revisión se considerará, en su caso, las modificaciones aprobadas por el Ayuntamiento de Torrijos sobre las tarifas vigentes, (lo que implicaría, en su caso, deducir de la cantidad resultante de aplicar el IPC el importe incrementado de las tarifas municipales para el mismo período).

5. ESTUDIO DE ACTIVIDADES A DESARROLLAR

5.a. Por parte de la empresa adjudicataria en las áreas de concesión.

Como se ha comentado a lo largo del presente estudio, existen varias zonas las cuales serán explotadas y regentadas por distintos promotores en función de la actividad a desarrollar.

Cada una de ellas, tiene la obligación, de dar el uso principal al que se destina cada una de las salas, y como premisa fijada e impuesta es satisfacer las necesidades del público objetivo.

Para ello, además de las actividades principales fijadas para cada zona, el promotor de la actividad en cada zona, desarrollará programas compatibles con el uso y que amplíen la oferta ofrecida a la ciudadanía tanto en diversificación de usos como en ampliar el rango de edades a las que se dedicará cada zona.

Es por ello, por lo que a continuación se hará una breve descripción de lo que para cada zona desde el Consistorio se entiende que son actividades principales las cuales son de obligado cumplimiento, y cuáles pueden ser otras alternativas a desarrollar en las instalaciones, entendiendo como secundarias éstas últimas.

ZONA DE CINES

Actividades Principales

- Proyección de películas
-

Actividades complementarias

- Representación de obras teatrales
- Talleres relacionados con el mundo del arte cinematográfico
- Conferencias y Coloquios
- Representaciones cómicas y monólogos
- Certámenes de música
- Disposición de las salas para usos municipales
- Otras alternativas propuestas por la empresa explotadora de la zona y aprobada por el Excmo. Ayto. de Torrijos.
- Etc..

ZONA DE RESTAURACIÓN

Actividades Principales

- Ofrecer servicios de restauración según la modalidad del establecimiento (comida rápida, cafetería-bar, etc)

Actividades complementarias

- Talleres culinarios
- Eventos (cumpleaños, etc..)

ZONA COMERCIAL

Actividades Principales

- Venta de productos y servicios relacionados con el público adolescente
 - Talleres demostrativos para prácticas relacionados con la adolescencia (videojuegos, informática, estética, etc..)
-

Actividades Complementarias

- Cualquier otra actividad compatible con el stand instalado y que vaya dirigida a público adulto en horarios estipulados

En definitiva y haciendo un englobe total de todos los posibles usos compatibles y que podrán tener cabida en el Centro de Ocio se listan algunos posibles planteados por el Exmo. Ayto. de Torrijos los cuales deberán ser cotejados y planificados para su desarrollo por los explotadores en materia de actividad del centro.

- Actividades lúdico-recreativas: performance, cibermúsica, escultura, Land Art, pintura, dibujo, audiovisuales, fotografía, etc.
 - Cocina: cursos de cupcakes, cocina navideña, cocina saludable, cocina temática (japonés, italiana, mexicana, china, mediterránea...), elaboración de tartas, panadería y bollería, etc...
 - Actividades físico deportivas: ejercicios que favorecen la liberación de tensión, canalización de la energía, conciencia corporal, equilibrio, coordinación, relajación etc. Actividades como deporte y discapacidad, baile moderno, danza contemporánea, senderismo, turismo, cursos de socorrismo, pilates, defensa personal, pentaventura etc.
 - Actividades culturales: Exposición, cine-fórum, conciertos, teatros etc.
 - Actividades creativas: tales como realización de cortometrajes, peinados y estética, taller de comics, dibujo, taller de cuentos, globoflexia y pintacaras, manualidades
 - Actividades formativas: técnicas de estudio, salas de lectura, técnicas de comunicación, técnicas educativas, manipulador de alimentos, primeros auxilios, idiomas etc.
-

- Voluntariado: Ofrecer a los jóvenes voluntarios la posibilidad de conocer nuevos lugares y culturas, contactar con jóvenes de otras comunidades y países, así como participar y colaborar en realización de proyectos solidarios, etc..
- Otros usos. Espacios abiertos para charlas y recreo debido a la inexistencia de dichos espacios para los jóvenes de la edad objetivo, sala tecnológica, celebración de eventos etc...

Todos los usos anteriores tienen cabida en el centro, y será desarrollado y planteado en cada zona dependiendo del acto a realizar ya que cada sala cuenta con las condiciones específicas para tal fin. No obstante es importante señalar, que todas las mencionadas son compatibles con alguna sala del centro, lo que hace que la versatilidad del mismo sea amplio.

5.b. Por parte del Excmo. Ayuntamiento en el área reservado fuera de licitación.

EL inmueble, cuenta con una zona de oficinas las cuales pueden comprobarse en los planos adjuntos al presente estudio. Dicha zona, anteriormente se destinaba a la gestión del negocio en funcionamiento, por lo que el Consistorio tras la adquisición del inmueble, en las mismas ofrecerá la oportunidad de adquirir a los propietarios de las zonas en explotación una sala de las existentes para la instalación de su oficina de gestión.

Dado que el número de departamentos es superior al número de propietarios que formarán la comunidad de propietarios de las actividades, el Excmo. Ayto. de Torrijos, se reservará los despachos no ocupados para instalar oficinas de gestión municipal.

5.c. Por ambas partes y según acuerdos.

Tal y como se ha comentado, el Excmo. Ayto. de Torrijos acordará y pactará con todos los propietarios el uso y disfrute de unas horas anuales de sus salas para fines municipales. Dichos fines serán planteados y siempre compatibles con la naturaleza y condiciones del

habitáculo por lo que se pactará un número de horas de uso máximas las cuales serán consensuadas con los propietarios de las instalaciones para evitar que el uso por el Ayto., suponga un lucro cesante en el propietario de las instalaciones.

El fin último y principal de todos los propietarios, así como del Excmo. Ayto. de Torrijos es que el centro funcione el mayor número de horas en la premisa de ocupación máxima, por lo que dado que se llevarán a cabo actos públicos promovidos por el Ayuntamiento que supondrá una masiva afluencia, el beneficio reportado es que los asistentes podrán hacer uso de los servicios prestados en el centro.

Los usos para los que el Ayto. de Torrijos, se reservará el derecho son usos siempre compatibles con la actividad principal del centro, el cual según acuerdo tendrá que ceder en condiciones de uso el inmueble.

6. ESTUDIO TÉCNICO

6.1. Locales e instalaciones.

Se adjunta estudio y memoria gráfica de la distribución y superficies del inmueble.

6.2. Equipos técnicos

Se adjunta listado de equipamiento del centro de ocio.

6.3. Condiciones técnicas a satisfacer por los adjudicatarios.

Los propietarios y adjudicatarios según el pliego redactado para concurso, tienen la obligación de redactar el correspondiente proyecto técnico para la obtención de cuantos permisos le sean necesarios para el ejercicio de la actividad.

Dicho proyecto, recogerá cuantas medidas sean necesarias a instalar por parte del propietario de la actividad para cumplir la legislación vigente en materia de reglamentación y

legislación a aplicar, así como dará de alta cuantos servicios y suministros sean necesarios para poder desarrollar la actividad.

Las obras de acondicionamiento e instalaciones, serán por cuenta del adjudicatario y deberán ser autorizadas por cuantos Organismos Oficiales intervengan en el proceso administrativo reglado para tal fin.

Se exigirá y así queda reflejado en el pliego redactado, que todo propietario de las actividades a desarrollar en el centro, deberá contar con un plan de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, el cual deberá ser revisado periódicamente y depositar la documentación pertinente en el Consistorio para paralelamente llevar el control y mantenimiento de uso de sus instalaciones.

Todas las tasas, boletines y demás documentación técnica deberá ser aportada el expediente tramitado para la obtención de permisos y serán por cuenta del propietario de la actividad.

En el anteproyecto solicitado como documento anexo al pliego por cada uno de los licitadores, deberá reflejar las obras de acondicionamiento, instalaciones y demás actuaciones a desarrollar, así como quedará reflejada dicha inversión en el estudio económico de viabilidad a aportar para poder dictaminar en la valoración del proyecto, que dichas instalaciones se adaptan al uso que se destinará el inmueble o la zona adquirida y que es compatible con los fines de desarrollo del centro.

Todos los documentos solicitados y autorizaciones recibidas para verificación y que garanticen el correcto funcionamiento de la actividad en el interior de las instalaciones, serán presentadas en un expediente en trámite en el Excmo. Ayto. de Torrijos.

Los mismos, deben ir acompañados de cuantos certificados técnicos emitidos por personal cualificado que garantice que las instalaciones para las cuales según proyecto específico se redactó y solicitaron todos los permisos de funcionamiento, se acogen a la ley y reglamentación vigente, y que han sido comprobados y verificados por organismos de control

en las instalaciones que estén sujeto a dicho procedimiento, o por el contrario bajo la certificación del técnico director del proyecto redactado.

6.4. Condiciones de mantenimiento y uso de las mismas.

Como se ha comentado, será una obligación de cada uno de los propietarios el disponer de planes de mantenimiento y uso de sus instalaciones que verifiquen el correcto estado de uso de las mismas. Se hace especial mención a este punto, puesto que el Consistorio “cederá” para el uso y disfrute según el procedimiento de adjudicación privada por empresas de cada zona, y exige la obligación de correcto uso y mantenimiento de sus instalaciones para garantizar que finalizado el periodo de concesión o rescisión de contrato, pueda volver a salir a concurso el área para empresas interesadas en explotar dichas zonas.

Dichos planes de mantenimiento serán seguidos por el propietario de la actividad de forma individual y personalizada pero dará la debida cuenta de forma periódica presentando cuanta documentación le sea facilitada tras las inspecciones periódicas al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos como propietario del inmueble.

Las zonas comunes, serán gestionadas por una comunidad interna de propietarios los cuales deberán mantener en buenas condiciones de uso y mantenimiento cuantos elementos comunes estén instalados en el edificio de los cuales se les hace principales responsables por ser usados por la ciudadanía para la regencia de sus negocios (ascensores, grupos de presión, centros de transformación, etc...)

Dichos contratos de mantenimiento deberán ser efectuados con empresas del sector cualificadas para tal fin, y que contarán con las acreditaciones profesionales pertinentes y homologaciones que les permitan hacer frente a cuantas responsabilidades derivadas puedan producirse en caso de negligencia.

6.5. Programas de revisión y mantenimiento.

Dependiendo de las instalaciones, se estiman unos periodos de revisión u otros, quedando todo ello reflejado en el plan de mantenimiento anual. Decir, que las instalaciones comunes o las instalaciones “no vistas” como puedan ser saneamientos, etc... deberán contar igualmente con sus correspondientes planes de mantenimiento preventivo, ya que se intenta paliar cualquier posible catástrofe a terceros por problemas derivados de las mismas.

El Excmo. Ayto. de Torrijos como propietario del inmueble, contará con su correspondiente póliza de seguro del mismo, el cual asumirá y se responsabilizará de cuantos daños materiales y a terceros puedan derivarse por el estado y conservación del mismo. Es por ello, que además de existir un seguro del edificio por cuenta del Consistorio, cada uno de los propietarios, estará en la obligación de aportar y presentar la correspondiente póliza de seguro para cada zona en explotación de la cual es propietario.

La póliza particular de cada propietario deberá en función del riesgo de su actividad cubrir no solo el continente y los daños producidos por posibles accidentes al inmueble, sino que además deberá contar con una cobertura del contenido, que como se ha indicado en parte es cedida y parte del inmueble aportado por el Ayuntamiento para la explotación.

7. RECURSOS HUMANOS

7.1. Organigrama y descripción de los puestos. Responsabilidades

Dada la envergadura del proyecto, así como las pretensiones de éxito esperadas por el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos, se valorará y puntuará en el pliego de licitación la solvencia en materia de gestión así como el cualificación del personal que regente las mismas.

Es por ello por lo que será condición indispensable, que todo el personal que conforme la plantilla de cada una de las empresas que exploten el centro, deberán contar con cuanta cualificación sea necesaria para el ejercicio de la actividad.

Se entiende, que dada la inversión a realizar y la magnitud de las zonas, la empresa deberá contar con departamentos perfectamente diferenciados, que conformen el equipo de trabajo de tal forma que exista coordinación entre todos los departamentos de tal forma que la gestión interna, como administrativa del negocio se efectúe de forma diligente.

Será una obligación de los licitadores de cada una de las zonas, incluir como documento detallado cual es la composición del personal que contará para el uso y explotación de las zonas licitadas, de tal forma que será valorada toda cualificación profesional aportada, así como conocimientos específicos en la materia a desarrollar.

El adjudicatario será el responsable único del funcionamiento de los servicios objeto de los contratos dimanantes de la adjudicación, debiendo prestar especial atención a su responsabilidad en los siguientes apartados:

a) Respecto al personal que asigne a la ejecución del contrato:

Cumplir y estar al corriente en todo momento de todas sus obligaciones en materia fiscal, laboral y de seguridad e higiene en el trabajo. El adjudicatario deberá acreditar y justificar siempre que sea requerido por el Ayuntamiento el cumplimiento de las citadas obligaciones, mediante la exhibición de la documentación y comprobantes que le sean exigidos.

La empresa adjudicataria se compromete a contratar al personal necesario para realizar el objeto del contrato, y hacerse cargo en la forma reglamentaria del Personal procedente de otra u otras contrataciones que cesen en la gestión del servicio, cuando así lo exijan las normas, convenios o acuerdos en vigor.

Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, por cuanto éste tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario sin que exista relación laboral entre dicho personal y el Ayuntamiento.

Quedará el adjudicatario obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, social y de las demás que sean aplicables y que se puedan promulgar durante la prestación del servicio objeto de este contrato. A este respecto, el Ayuntamiento podrá exigir al contratista, durante la ejecución de este contrato, la documentación que acredite el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el párrafo precedente, exigiendo periódicamente al adjudicatario los modelos TC1 y TC2, de la Seguridad Social a efectos de control del personal a su cargo.

En caso de accidente o perjuicio de cualquier género ocurrido al personal dependiente del adjudicatario, con ocasión del ejercicio de su trabajo la empresa adjudicataria cumplirá lo dispuesto en las normas vigentes bajo su responsabilidad, sin que esta alcance en modo alguno al Ayuntamiento de Torrijos. La empresa adjudicataria dispondrá de personal suficiente para la adecuada prestación del servicio. Para su valoración en el procedimiento, se deberá incluir un documento donde se refleje el personal, su organización y funciones, así como el procedimiento sancionador para su personal

Se otorga como plazo un mes desde el comienzo del desarrollo y la ejecución del servicio, cuando adjudicatario deberá presentar al responsable de la Concejalía, el catálogo de recursos humanos para el desarrollo de los servicios objeto del contrato, con el siguiente desglose de información por puesto:

- Nombre y funciones del puesto.
 - Jornada semanal.
 - Conceptos retribuidos desglosados.
 - Retribución Bruta anual por trabajador/a.
 - Nombre de la persona que ocupe el puesto
 - Titulación que acredite su capacitación.
-

Convenio laboral aplicado. Tomando como referencia el personal consignado en su oferta en el momento de la licitación para la programación facilitada, conservará la proporción de técnicos y sus titulaciones en el programa durante la vigencia del contrato y sus posibles prórrogas.

El adjudicatario deberá disponer lo necesario para evitar que se produzcan cambios en el personal que realiza el servicio. No obstante, si por necesidades imprevistas o causas inevitables ha de producirse algún cambio, el adjudicatario estará obligado a cubrir de inmediato la vacante con personal de igual o superior titulación, previa comunicación de las causas que lo motiva y del nuevo personal que se incorpore, con la suficiente antelación, al responsable de la Concejalía. Si dicha Dirección aprecia que el motivo no es justificado, podrá negarse a aceptar la sustitución.

A solicitud del Ayuntamiento de Torrijos, el adjudicatario procederá a la sustitución de una persona por otra de la propia empresa, en caso de disconformidad con la actitud, comportamiento y/o forma de realización del servicio. En caso de ausencia por enfermedad, baja temporal por otra causa, o cualquier otra ausencia justificada, el adjudicatario procederá a su sustitución por otra persona, que deberá reunir y acreditar los mismos requisitos exigidos a la persona a quien sustituya. La persona sustituida deberá incorporarse a la ejecución del contrato en el momento en que desaparezca la causa que motivó su ausencia.

Será responsabilidad de los adjudicatarios el conocimiento por parte de su personal del calendario de actividades, normativas, reglamento de uso de las instalaciones implicadas y protocolos de actuación. La empresa adjudicataria será responsable de la formación y perfeccionamiento técnico de su personal, con un constante reciclaje a fin de poder incorporar nuevas técnicas y programas para beneficio de los ciudadanos.

b) Respecto a Instalaciones y Equipamientos:

La empresa adjudicataria queda obligada y se compromete a cumplir la normativa legal vigente en materia de Prevención de Riesgos Laborales, así como los Reales Decretos y las Directivas de la CEE vigentes en dicha materia y de aplicación al desarrollo de este contrato

referido tanto a los materiales que emplee, como a los equipos que pudiese adquirir y que se utilicen en la prestación del servicio, queden o no en propiedad del Ayuntamiento una vez finalice el período de vigencia del contrato.

Póliza de seguros: El adjudicatario está obligado a contratar una Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil por un importe suficiente para cubrir las responsabilidades que pudieran derivarse de la ejecución del contrato. Dicha póliza deberá presentarse en la Concejalía responsable con una semana de antelación al inicio de la ejecución del contrato.

Cada año deberá de justificarse la vigencia de dicha póliza en el Ayuntamiento. El Ayuntamiento durante el período de vigencia del contrato o con ocasión de su renovación, podrá exigir al adjudicatario el aumento del importe de dicha Póliza, si lo estimase necesario.

c) respecto a los participantes:

Los destinatarios del servicio serán aquellas personas que adquiriendo su derecho de usuario participen en las distintas actividades programadas o utilicen las instalaciones, según la oferta realizada por la Concejalía encargada de coordinar dicho centro.

Control de acceso a los servicios: Corresponderá al adjudicatario permitir la entrada libre al recinto y dependencias a todas las personas en función de la compatibilidad de horarios respecto a la edad del público asistente.

Equidad de trato y seguridad: Prestar el servicio a los usuarios con estricta igualdad de trato y adoptar cuantas disposiciones y medidas de seguridad sean necesarias para evitar toda clase de daños a personas y bienes.

Cumplimiento de las normas de uso: Velar eficazmente para que los usuarios de las instalaciones tengan un buen comportamiento, respetando las normas de convivencia y de carácter higiénico adecuadas y de forma especial las que expresamente se contemplan en la Normativa de aplicación para los usos destinados.

Realizarán un control riguroso de asistencias. Ofrecerán a los usuarios cuanta información les sea requerida respecto a los programas y actividades de su competencia. La empresa adjudicataria deberá contratar los seguros adecuados para cubrir la responsabilidad civil hacia los participantes y usuarios de las actividades e instalaciones, así como los seguros relativos a asistencia médica en los casos específicos que sea necesario, al menos

d) Respecto a la Concejalía Responsable:

Presentar una Planificación de los diferentes servicios. Dicho plan habrá de incluir el Modelo de Organización de los Servicios, el Plan de Recursos Humanos, Plan de Uso, etc., propuesto para este contrato.

Garantías en el servicio: Responder de la calidad técnica del personal que presta el servicio, tanto de las consecuencias que se deduzcan para la administración contratante, así como en terceras personas, por las omisiones, errores, métodos inadecuados en la ejecución de trabajos y actividades y de cualquier otra responsabilidad derivada del desenvolvimiento de las tareas relacionadas con el servicio objeto de contratación.

Participar, con técnicos (y alumnos en los casos que sea requerido) y, en todas las actividades paralelas organizadas para las que sea requerido (exhibiciones, clausuras, concentraciones, etc.) en cualquier de las instalaciones designadas.

Proporcionar información mensual detallada y completa de las actividades impartidas, del uso, incidencias, reclamaciones, estado, y otros indicadores de calidad de los servicios que gestiona.

Respuesta ante la administración y ante terceros: Será obligación de la empresa adjudicataria indemnizar todos los daños y perjuicios causados a terceros o a la propia Administración Municipal con motivo de la prestación del servicio.

e) Respecto a la gestión administrativa

La empresa adjudicataria deberá someterse a la gestión a través de los sistemas informáticos ya utilizados por el Ayuntamiento, posibilitando la transferencia de datos y conexión de los mismos en aquellos casos que sea necesario, y contratando las licencias extra necesarias para dicha gestión. Todos los cobros se realizarán a través de la citada aplicación informática. El Ayuntamiento tendrá acceso directo a la aplicación para realizar todas aquellas consultas y controles que se estimen necesarios.

7.2. Políticas de selección, promoción y evaluación que se impondrá al adjudicatario para las distintas salas en función de la actividad.

La empresa adjudicataria elaborará una asignación de su personal en los diferentes programas y servicios e intentará mantener a lo largo del periodo de explotación la asignación de este personal, excepto las bajas justificadas.

A tal efecto, al inicio de la actividad, harán llegar al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos, una relación del personal adscrito con sus horarios de trabajo. El adjudicatario del servicio se compromete a sustituir con carácter automático cualquier ausencia que se produzca en la prestación del servicio. La empresa adjudicataria responderá de los daños a bienes y personas que sus trabajadores provoquen aún en grado de negligencia.

El adjudicatario no podrá exhibir ninguna clase de publicidad interior o exterior sin previa autorización del Excmo. Ayuntamiento de Torrijos según se ha indicado en puntos anteriores.

Entre otras de las funciones a desarrollar por el personal de las instalaciones, se entiende que debe primar y se debe dar un buen servicio de atención al ciudadano, por lo que deberán tener en cuenta todos y cada uno de los propietarios de los negocios que entre sus atribuciones para la gestión del negocio, cuentan:

Custodia y manejo de las llaves de las instalaciones.

- Atención Telefónica.
 - Información y Atención al Público.
 - Procedimiento de reservas de solicitadas por el ciudadano.
 - Control de Acceso a las instalaciones.
 - Manejo del Programa Informático que gestiona todas las instalaciones y actividades de las cuales es propietario en explotación.
 - Vigilancia de los locales y dependencias de las instalaciones de las que es propietario y de la parte proporcional y correspondiente de las zonas comunes del inmueble.
 - Apagado y encendido del alumbrado.
 - Control y Custodia del equipamiento y del mobiliario de la instalación.
 - Supervisión de la limpieza de las instalaciones en explotación así como de las zonas comunes repercutidas.
 - Indicar a los usuarios las dependencias donde deban dirigirse para resolver los problemas que planteen.
 - Control visual de las personas y mercancías que entran y salen del edificio, así como el acceso a determinadas dependencias únicamente de personas autorizadas.
 - Vigilar el estado y funcionamiento de las instalaciones, comunicando cualquier anomalía al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos.
 - Custodiar y mantener en condiciones de uso los botiquines de primeros auxilios, los conserjes deberán haciéndose cargo de que no falte ninguno de los materiales que componen el citado botiquín.
 - Apoyo en las actividades administrativas
 - Control del buen uso de la instalación.
 - Revisar y reponer materiales y equipamiento de la instalación donde se presta servicio.
-

8. ESTUDIO JURÍDICO

En todo estudio previo al desarrollo de cualquier proyecto debe analizarse con detalle todos los aspectos legales que puedan influir en su desarrollo, partiendo de la forma jurídica de la empresa y pasando por el tipo de relaciones laborales con los trabajadores, la normativa que afecta en algún aspecto al desarrollo del servicio y cualquier cuestión que afecte al mismo, con el fin de asegurar su encuadre dentro del enfoque del proyecto.

Por ello es esencial dejar constancia en el informe de cuál será la forma jurídica de la empresa o del tipo de relaciones laborales que se establecerán con los trabajadores (según las diferentes tipologías de contratos existentes), pero también se debe reseñar todas aquellas restricciones legales a las que se deberá someter la empresa (por ejemplo, la normativa legal que afecta a la forma de desarrollo y sus mecanismos), así como de aquellas posibles ventajas legales que puedan existir entendiendo como muy importante los posibles incentivos fiscales o subvenciones de las que se pueda beneficiar la empresa por cumplir con determinados requisitos establecidos por la Administración Pública, lo que podría asegurar a su vez la viabilidad económica del proyecto.

En este sentido y a mero título comparativo, estudiaremos las características de todas las figuras que pudieran ser analizables, dirigiéndonos posteriormente a las que serían más factibles en orden a los objetivos sociales del proyecto y terminando por el análisis de aquellas que finalmente puedan ser elegidas.

8.1. Forma jurídica de la empresa adjudicataria

Es difícil establecer unos criterios generales que permitan determinar la forma jurídica más adecuada en cada caso concreto, dado que cada proyecto empresarial presenta unas características propias que requerirán su estudio particular. No obstante, sí existe una serie de aspectos generales a tener en cuenta en el momento de efectuar la elección y que deben ser los indicadores a estudiar que sirven como base de trabajo para dicho desarrollo:

- **Tipo de actividad a ejercer**, pudiendo condicionar la actividad que vaya a desarrollar la empresa la elección de la forma jurídica en aquellos casos en que en la normativa aplicable se establezca una forma concreta.
- **Número de promotores**, puesto que el número de personas que intervengan en el lanzamiento de una nueva empresa también puede condicionar la elección.
- **Responsabilidad de los promotores**, ya que este es un aspecto importante a tener en cuenta, dado que, en función de las responsabilidades que el promotor o promotores estén dispuestos a asumir en el desarrollo del proyecto empresarial, se optará por una u otra forma jurídica. La responsabilidad puede estar limitada al capital aportado (sociedades anónimas, de responsabilidad limitada, etc.) o ser ilimitada, afectando tanto al patrimonio mercantil como al civil (empresario individual, sociedad colectiva, etc.).
- **Necesidades económicas del proyecto**, en el sentido de que la dimensión económica del proyecto a desarrollar influye en la elección, teniendo en cuenta además, que para constituir determinadas sociedades se exige un capital mínimo.
- **Aspectos fiscales**, teniendo en cuenta que los resultados previstos en el ejercicio de la actividad empresarial y la contribución fiscal que por los mismos se haya de efectuar, es un aspecto importante a valorar a la hora de realizar la elección. Por ello, habrá que estudiar detalladamente los costes fiscales que la empresa habrá de soportar, teniendo en cuenta que las sociedades tributan a través del Impuesto sobre Sociedades, las Comunidades de Bienes en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de cada uno de sus comuneros integrantes, y que los empresarios individuales lo hacen también, a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el que el tipo impositivo va elevándose según van incrementándose los beneficios.

8.2. Tipologías

Por el tipo de proyecto existen una serie de tipos de forma jurídica que por sus respectivas características, creemos importante mencionar a efectos del conocimiento normativo y sobre todo para centrar las posibilidades con el fin de comprender las preferencias por las características de las opciones elegidas.

-Empresario Individual: Basada en la simplicidad en la tramitación y en la responsabilidad ilimitada personal pero que en este caso se descarta de antemano por ser un proyecto propio de una persona jurídica más que un empresario individual.

-Comunidad de Bienes: Basada también en la simplicidad y rapidez en su constitución y en el reparto de las cargas fiscales entre sus comuneros y en la responsabilidad ilimitada de cada uno de los comuneros, siendo su principal hecho de gozar de una gran inseguridad jurídica al no existir una Ley específica que las regule

-Sociedad Limitada: Dicha figura tiene como base principal la responsabilidad limitada de los socios, así como la existencia de unos órganos de gestión simples, y con una organización idónea para sociedades pequeñas con escaso número de socios y menor inversión, donde tiene que desembolsar en su integridad el capital y con límites a la transmisibilidad de participaciones y complejos formalismos, con pocas posibilidades de captación de capital ajeno.

La administración de una sociedad está más burocratizada puesto que esta forma de constitución es utilizada por empresas con un gran número de trabajadores. El inconveniente es que el capital social se compone de participaciones, que en caso de querer transferir a otra persona supone ciertas dificultades burocráticas.

Por otra parte, la sociedad de responsabilidad limitada no puede atraer capitales ajenos por medio de la emisión de obligaciones. Debe tenerse en cuenta que el socio no podrá ejercer el derecho de voto en Junta cuando exista conflicto de intereses con la sociedad, con lo que su voluntad no formará parte de la voluntad social.

Aunque lo normal es que haya dos socios o más, también existe la modalidad de Sociedad Limitada Unipersonal pero conlleva una serie de obligaciones adicionales para el empresario.

-Sociedad Anónima: En este tipo de empresa la responsabilidad es limitada, con variadas posibilidades de financiación y obtención capital, siendo idónea para grandes

sociedades con muchos accionistas, donde los pequeños accionistas varían asiduamente y para sociedades de tamaño medio.

Disponen de un alto capital social y una compleja organización y administración de sociedad, con altos costes de constitución, por lo cual no es recomendada para sociedades familiares por las dificultades de gestión y poca adaptabilidad a los cambios lo que dificulta el control de sus acciones.

La ventaja más evidente es que los accionistas no responden de las deudas con su patrimonio personal sino solamente con el capital aportado, y por otro lado, existe la posibilidad de atraer capitales ajenos por medio de la emisión de obligaciones.

Respecto a los inconvenientes que presenta, nos encontramos con el alto capital que hace falta para la constitución y con el complicado régimen de administración de la sociedad (sistema cerrado), así como por ser una sociedad cara en cuanto a su funcionamiento.

-Sociedad Colectiva: Es una Comunidad de Bienes que realiza una actividad mercantil, por lo que no posee personalidad física sino jurídica, y está dentro de las sociedades mercantiles y no de las civiles. Con esta modalidad, los bienes personales ya no constan como patrimonio de la empresa (como ocurre en la empresa individual) ya que la responsabilidad es subsidiaria, es decir solo se puede proceder contra el patrimonio del socio cuando se agota el patrimonio social.

Además, es ilimitada, no se limita al capital aportado por el socio, sino a todos sus bienes presentes y futuros, y solidaria, porque los acreedores pueden dirigirse contra cualquiera de los socios por el importe de la deuda, aunque luego éste puede reclamar a los demás socios la parte que corresponda a cada uno.

La ventaja principal es que supone la forma más sencilla de constituirse como sociedad mercantil, tanto en lo que se refiere a la constitución como a la administración y contabilidad. Su gran inconveniente se centra en el tipo de responsabilidad que asumen los socios, ilimitada,

al ser una sociedad personalista, en la que los socios adquieren ciertos derechos pero también gravosas obligaciones.

-Sociedad de Responsabilidad Limitada: El concepto de sociedad de responsabilidad limitada se presenta como una sociedad mercantil de tipo capitalista en la que el capital no inferior a 3.000€, está dividido en participaciones iguales, acumulables e indivisibles, que no pueden incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones, y en la que la responsabilidad de los socios se encuentra limitada al capital aportado.

Sus características principales se basan en que los socios no responderán personalmente de las deudas sociales. La condición de socio no puede transmitirse libremente, existiendo el derecho de tanteo a favor de los socios restantes e incluso de la propia sociedad, que podrá adquirir la participación del socio saliente previa reducción del capital social.

El capital debe ser íntegramente suscrito y desembolsado en el momento de la constitución, constituido por las aportaciones de los socios, que podrán ser en metálico, bienes o derechos, susceptibles de valoración económica y que no podrá ser inferior a 3.000€.

-Agrupación de interés económico. Las agrupaciones de interés económico tienen personalidad jurídica y carácter mercantil, siendo regidas por su ley específica. Su finalidad es facilitar el desarrollo o mejora de los resultados de la actividad de sus socios por cuanto no tiene ánimo de lucro para sí misma.

El objeto tendrá que limitarse exclusivamente a una actividad económica auxiliar de la que desarrollen sus socios. En cuanto a la responsabilidad de éstos se entiende que responderán personal y solidariamente entre sí por las deudas de la agrupación y siendo subsidiaria de la personal. Deberá inscribirse en el Registro Mercantil.

Su régimen fiscal se somete a las normas generales de la imposición sobre sociedades, transmisiones patrimoniales, etc. Los socios tienen la obligación de llevar una contabilidad diferenciada entre su sociedad y las acciones que realicen con la agrupación a la que pertenecen.

-Sociedad laboral: La sociedad laboral es una sociedad en la que al menos, el cincuenta y uno por ciento del capital social pertenece a los trabajadores que prestan en ella sus servicios retribuidos en forma directa, personal y por tiempo indefinido.

Sus características se basan en que tiene carácter mercantil cualquiera que sea su objeto social y el capital, constituido por las aportaciones de los socios, se encuentra dividido en acciones o participaciones. Las acciones y participaciones de las sociedades laborales se dividen en dos clases: las que sean propiedad de los trabajadores cuya relación laboral lo sea por tiempo indefinido y las restantes.

En el caso de Sociedad Anónima Laboral, las acciones estarán representadas necesariamente por medio de títulos, individuales o múltiples, en los que además de las menciones exigidas con carácter general, se indicará la clase a la que pertenezcan. Los trabajadores, socios o no, con contrato por tiempo indefinido que adquieran por cualquier título acciones o participaciones sociales, pertenecientes a la "clase general" tienen derecho a exigir de la sociedad la inclusión de las mismas en la "clase laboral", siempre que se acrediten a tal efecto las condiciones que la ley exige.

Ninguno de los socios podrá poseer acciones o participaciones que representen más de la tercera parte del capital social, salvo cuando se trate de Entidades Públicas o personas jurídicas en cuyo capital participen, que podrán poseer hasta un 49 por ciento del capital. El capital social se fijará en los estatutos y estará dividido en acciones o participaciones, debiendo pertenecer como mínimo, el 51% a socios trabajadores.

Cuando existan socios no trabajadores habrá dos clases de acciones y participaciones: las reservadas a los trabajadores, que llevarán esta indicación en el título de la acción o participación, y las restantes.

El número de horas-año trabajadas por los trabajadores contratados por tiempo indefinido que no sean socios, no podrá ser superior al 15 por ciento del total de horas año

trabajadas por los socios trabajadores, excepto en las constituidas por menos de 25 socios trabajadores, en las que el porcentaje máximo será del 25%.

En cuanto a su régimen fiscal la sociedad laboral tributa a través del Impuesto de Sociedades con el mismo tipo que la sociedad anónima y la sociedad de responsabilidad limitada, no pudiendo acogerse al Régimen simplificado ni al del Recargo de Equivalencia del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Las sociedades laborales gozarán de los siguientes beneficios en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

a) Exención de las cuotas devengadas por las operaciones societarias de constitución y aumento de capital y de las que se originen por la transformación en sociedades laborales de responsabilidad limitada.

b) Bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen por modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por la adquisición, por cualquier medio admitido en Derecho, de bienes y derechos provenientes de la empresa de la que proceda la mayoría de los socios trabajadores de la sociedad laboral.

c) Bonificación del 99% de la cuota que se devengue por la modalidad gradual de actos jurídicos documentados, por la escritura notarial que documente la transformación bien de otra sociedad en sociedad anónima laboral o sociedad limitada laboral o entre éstas.

d) Bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen por la modalidad gradual de actos jurídicos documentados, por las escrituras notariales que documenten la constitución de préstamos, incluidos los representados por obligaciones o bonos, siempre que el importe se destine a la realización de inversiones en activos fijos necesarios para el desarrollo del objeto social. Sus relaciones jurídicas se encuentran reguladas por la Ley 4/1997, de 24 de marzo, de Sociedades Laborales y de forma subsidiaria remitimos a la legislación societaria mercantil

Causas de descarte

Con excepción de la persona física y la comunidad de bienes, descartadas respectivamente por no ser propio de este proyecto y por su inseguridad jurídica y poca solvencia económica, el resto de las fórmulas estudiadas en el presente se entienden como

aptas para acometer tal proyecto siempre y cuando los informe jurídico económicos aportados y solicitados demuestran la capacidad y solvencia económica para regentar el negocio.

También se pueden dar como causas de descarte los hechos de que la contabilidad social y su fiscalidad obligada presentes en la fecha de licitación no sea adecuada para este tipo de actividades y por su más complicada financiación a través de líneas de subvenciones, una de las parcelas económicas a desarrollar.

De todas ellas sería más la figura más adecuada podría ser la sociedad laboral, pero su carácter mercantilista, y la existencia de fórmulas más adecuadas que pasaremos ahora a desarrollar, son causas para no entrar a valorar la misma como tipología adecuada a este proyecto.

8.3. Tipologías en valoración

Las tipologías en valoración que serán consideradas a la hora de la adjudicación de la explotación de las distintas zonas del Centro de Ocio, serán las procedentes de mercantiles con conocimientos en el sector, dilatada experiencia y que además posean buena solvencia tanto técnica como económica, la cual será aportada junto a la documentación administrativa solicitada en el pliego redactado para la licitación de las zonas.

9. ESTUDIOS DE MARKETING Y PUBLICIDAD A DESARROLLAR EN EL INTERIOR DE LAS ACTIVIDADES

9.1. Fórmulas y convenios publicitarios

Como se ha comentado en el presente documento, el inmueble dispondrá de espacios tanto interiores como exteriores que podrán albergar información publicitaria. Los espacios exteriores serán gestionados por el Consistorio como propietario del inmueble, en el mismo se dará la posibilidad de ocupar zonas para la publicidad tanto de las empresas que explotan el

centro, así como del resto de ciudadanos que mediante contratos y convenios pactados puedan solicitar el uso de la misma.

Dada la geometría del inmueble, y su gran superficie exterior que cuenta con medios preparados y procedentes de la anterior actividad para soportar publicidad, hace que el Excmo. Ayuntamiento pueda explotar dicho espacio para la recaudación por medios publicitarios haciendo más interesante si cabe la adquisición del inmueble viéndose mejorada la inversión y como consecuencia un retorno económico más directo.

En la actualidad, en el municipio se disponen de espacios publicitarios de forma digital que permiten el poder ofrecer y publicitar servicios de empresas de la comarca a la ciudadanía por lo que se aprovechará la superficie disponible para tal fin en el inmueble con los fines mencionados anteriormente.

En el interior de local, en todas las zonas comunes, se planteará de igual forma la emisión de publicidad rotatoria en paneles digitales los cuales serán igualmente gestionados por el Excmo., Ayuntamiento de Torrijos previo convenio y aceptación de cláusulas impuestas por todos los anunciantes.

Los propietarios de cada una de las zonas, podrán usar sus espacios propios para la publicidad siempre lícita y acorde a los usuarios del centro de tal forma que podrán negociar de forma independiente la misma con los anunciantes.

9.2. Importes lucrativos y cesiones

Los importes lucrativos y cesiones de espacios, como se ha comentado serán negociados y negociados entre el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos y los peticionarios de los mismos, de tal forma que se pactarán precios, duraciones y superficies a ocupara de tal forma que se pueda rotar y dar la posibilidad de uso a toda la ciudadanía interesada, haciendo especial mención que la prioridad estará para los propietarios de las actividades del centro para fomentar la afluencia de público al mismo.

10. PROPUESTA

PROPUESTA PARA SALAS DE CINE

Plazo estimado para la duración del contrato: 15 años

Superficie asignada para el uso:

Repercusión de zonas comunes:

Coste mensual de alquiler:

PROPUESTA PARA RESTAURACIÓN PLANTA BAJA

Plazo estimado para la duración del contrato: 15 años

Superficie asignada para el uso:

Repercusión de zonas comunes:

Coste mensual de alquiler:

PROPUESTA PARA RESTAURACIÓN PLANTA PRIMERA

Plazo estimado para la duración del contrato: 15 años

Superficie asignada para el uso:

Repercusión de zonas comunes:

Coste mensual de alquiler:

11. ESTUDIO ECONÓMICO

11.1. Coste de la inversión

Según se detalla en el cuadro de amortizaciones adjunto al presente documento, el coste de la inversión realizada por parte del Excmo. Ayuntamiento de Torrijos para la compra del inmueble, asciende a la cantidad de 416.000 €.

Para la adquisición del mismo, el Consistorio ha acudido a financiación ajena mediante un préstamo bancario el cual será amortizado según el cuadro de amortizaciones adjunto.

Es por ello, por lo que para garantizar la viabilidad de dicha operación por parte del Consistorio, el método empleado para la adjudicación de los cánones repercutidos a los distintos inquilinos o propietarios de las distintas actividades, es el resultante de repercutir las mensualidades producidas tras las amortizaciones fijadas sobre la superficie ocupada por cada uno de los distintos titulares, de tal forma que incrementando un porcentaje de beneficio a la explotación, revierte de forma directa en una viabilidad económica para el Ayuntamiento puesto que garantiza el punto muerto de la operación por la recaudación de las cuotas asignadas para tal fin en su cuenta de operaciones y amortizaciones pendientes.

Como beneficio a tener en cuenta de cara a los licitadores, y dado que los contratos según los pliegos redactados son de larga duración para que puedan obtener el mayor rendimiento y amortización a las obras y acondicionamientos realizados, el porcentaje de beneficio incrementado por parte del Consistorio es bajo de tal forma que hace que una viabilidad económica para los licitadores por un bajo coste de arrendamiento se entienda como un mayor reporte de beneficios en sus cuentas de resultados individuales, que permita dar continuidad a la explotación del centro.

Se plantea por parte del Consistorio, hacer un escalado en función del periodo de contratación por cada una de las empresas con el fin de ayudar en el arranque, de tal forma que los cánones iniciales sean bajos para poder hacer más atractiva la inversión y recuperación económica de los propietarios de las actividades debida a la inversión inicial realizada por ellos para el acondicionamiento, petición de permisos y correcto inicio para el ejercicio de la actividad.

11.2. Financiación propuesta por parte del adjudicatario

El adjudicatario de cada una de las zonas según la licitación y pliegos redactados, podrá afrontar los gastos derivados del arranque de la actividad o bien por fondos propios o por financiación ajena.

En cualquier caso los adjudicatarios de cada una de las actividades, deberán aportar una serie de garantías frente al consistorio como parte implicada por ser único propietario del inmueble donde desarrollará la actividad de tal forma que se minimicen los riesgos derivados de una mala gestión y que las consecuencias ocasionadas se vean paliadas por las mismas.

Es a criterio del licitador la modalidad elegida o planteada para la obtención de recursos económicos, aunque como se indica, deberá demostrar solvencia económica frente a terceros para tal fin.

12. AVALES Y GARANTÍAS REQUERIDAS.

Se considera de especial importancia el presente punto del estudio de cara a poder sobre todo dar continuidad a las instalaciones por una mala gestión de los licitadores que regenten las actividades.

El Excmo. Ayuntamiento de Torrijos, en los pliegos redactados, obligará a aportar avales bancarios o garantías similares que permitan reponer, reparar o restaurar posibles daños ocasionados a las zonas para las que se ha destinado el uso adquirido para cada una de las actividades. Se ha ce hincapié, en que además de dotar el inmueble en cuerpo cierto a cada uno de los licitadores, se ha aportado maquinaria e instalaciones (sonido, proyectores, etc...) que están en correcto uso y funcionamiento, por lo que una mala operativa y uso de los propietarios deberá ser respaldada y avalada por las garantías solicitadas al inicio del contrato, que permita al Ayuntamiento reponerlas sin necesidad de tener que realizar una inversión procedentes de las arcas municipales.

Con ello, se garantiza que en cualquier momento de rescisión de contrato de forma unilateral, el posible o futuro arrendatario pueda disponer en las mismas condiciones o mejores condiciones a las iniciales las zonas para explotar la misma actividad y que el centro siga en uso y disfrute de la ciudadanía de forma continuada.

Además de las premisas iniciales de garantías económicas descritas anteriormente las cuales serán ejecutadas en los casos expuestos anteriormente, los propietarios de cada una de las actividades, estarán obligados a disponer de cuantas pólizas y seguros sean necesarios para asegurar daños a terceros así como el contenido cedido para el ejercicio de la actividad.

13. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto anteriormente, se puede deducir que tanto la viabilidad técnica, económica y sobre todo las necesidades sociales con las que se inicia la compra del inmueble para emprender el proyecto planteado se ven sufragadas según todo lo expuesto en el presente documento, entendiendo como premisa básica, que los jóvenes no sólo de la localidad de Torrijos, sino los de las localidades de la comarca contarán con un espacio necesario y reclamado por ellos para poder ayudar y aportar valores positivos asociados al crecimiento personal.

14. ANEXOS

Memoria Gráfica
Inventario
