

Estudi de viabilitat

CÀMPING I PISCINES MUNICIPALS D'ORGANYÀ

CÀMPING I PISCINES MUNICIPALS D'ORGANYÀ
CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRA
ESTUDI DE VIABILITAT

Índex de continguts

1.	Objecte i abast.....	3
2.	Antecedents.....	3
2.1	Descripció de les instal·lacions	3
2.2	Qualificació urbanística.....	4
2.3	Gestió de les instal·lacions	4
3.	Finalitat i justificació de les obres.....	8
3.1	Justificació de l'opció contractual escollida	8
3.2	Subvencions previstes.....	9
3.3	Finalitat i justificació de les obres.....	9
4.	Anàlisi de l'entorn, àrea d'influència i repercussió social.....	10
4.1	Instal·lacions existents en les proximitats	10
4.2	Zona d'influència i de captació de clients.....	10
4.3	Repercussió social.....	10
5.	Anàlisi de les instal·lacions, descripció del projecte i justificació de la solució adoptada.....	11
5.1	Estudi d'impacte ambiental	11
5.2	Antecedents.....	12
5.3	Descripció de la construcció	14
5.4	Descripció de les obres a realitzar	17
5.5	Programa d'execució de l'obra.....	18
5.6	Pressupost de l'obra	19
6.	Previsions sobre la demanda d'ús i sobre la rendibilitat de la concessió.....	19
7.	Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres	20
8.	Cost de la inversió i sistema de finançament proposat per la construcció de les obres	21
9.	Valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos.....	22
9.1	Ingressos	22
9.2	Despeses	24
9.3	Duració de la concessió i Valor actual net	28
9.4	Valor estimat del contracte	32
9.5	Revisió de les tarifes.....	32
10.	Ajut d'Estat	35

ACTUALITZACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DEL CÀMPING I PISCINES
MUNICIPALS D'ORGANYÀ
CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRA
ESTUDI DE VIABILITAT

1. Objecte i abast

Les instal·lacions del càmping i la piscina d'Organyà, són de titularitat municipal.

El present estudi té com a finalitat la realització d'un anàlisi de viabilitat econòmic-financer per a l'adjudicació del contracte de concessió de l'explotació d'aquest equipament públic.

Abans d'iniciar un nou procés contractual d'explotació de les instal·lacions, cal analitzar totes les variables que incidiran en el mateix: l'estat actual, les inversions necessàries, la justificació de la modalitat contractual escollida, la incidència econòmica i social, la demanda d'ús, els ingressos econòmics que pot generar, el risc operacional del concessionari, entre altres elements.

L'estudi de viabilitat econòmic-financer l'haurà d'aprovar el Ple de l'Ajuntament i es sotmetrà al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes.

2. Antecedents

2.1 Descripció de les instal·lacions

L'equipament públic del càmping i la piscina municipals, es troben situats al carrer de les Piscines, s/n d'Organyà. Inclòs en les parcel·les cadastrals 2352901CG6725S0001EL (piscina) i 2352905CG6725S0001HL (càmping). Té una superfície total de 19.509 m².

Piscina

Té una superfície de 6.427 m². Consta d'un vas principal de forma rectangular de 24x12 m. i 2 m. de profunditat, i un vas petit de forma curvilínia de 7x4,95 m aproximadament i 60 cm de profunditat. Disposa d'una zona de solàrium amb gespa i arbrat que ocupa una part important de la parcel·la, amb una superfície de 2.379,19 m². La seva construcció és situa a principis de la dècada dels 70 del segle passat.

Dins de la parcel·la de la piscina es situen els següents edificis i instal·lacions: un edifici destinat a vestidors, petit magatzem, infermeria, bar-restaurant amb cuina i terrassa; sala de depuració i de maquinària i un dipòsit per abastir el càmping en cas de necessitat.

L'ocupació màxima del recinte de la piscina i els seus edificis, es situa en els 808 usuaris.

Càmping

Té una superfície de 13.082 m². Es troba estructurada per una sèrie de vials que donen accés a les unitats d'acampada, als diferents equipaments de serveis i a l'aparcament.

El conjunt de l'equipament està format per una recepció, un edifici central que conté els sanitaris femenins i masculins, una àrea d'aigüeres, una àrea de safareigs i una depuradora de les aigües residuals.

Pel que fa a les unitats d'acampada, cal distingir 3 àrees: a) 63 unitats d'acampada destinades a albergs mòbils i semi mòbils; b) 3 bungalows, sense sanitari; c) 8 bungalows, amb sanitari.

La capacitat total del càmping és de 233 places, repartides entre:

Unitats d'acampada	189 places
Bungalows sense sanitari	12 places
Bungalows amb sanitari	32 places

El càmping està classificat en la tercera categoria. Les instal·lacions actuals són el resultat de diverses intervencions. L'inici d'activitat cal situar-la en la dècada dels 80.

2.2 Qualificació urbanística

El vigent Pla d'ordenació urbanística municipal d'Organyà (POUM), qualifica el càmping i la piscina com a Equipaments Públics (Epu), dins del Sòl Urbà (SU) i limitant amb sòl qualificat com a Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD)

2.3 Gestió de les instal·lacions

La gestió del càmping i la piscina s'ha realitzat de manera conjunta, amb la particularitat que el càmping té un període de funcionament que abasta tot l'any i la piscina, només els tres mesos d'estiu (període: dels volts de Sant Joan fins a la festivitat de la Diada Nacional l'11 de setembre, depenent de la bonança del temps)

L'Ajuntament ha emprat les dues modalitats de gestió: la directa i la indirecta per a explotar l'equipament.

Cal dir que, tant quan s'ha emprat la modalitat directa com la indirecta, les principals inversions a l'equipament les ha realitzat l'Ajuntament, al seu càrrec. Així cal destacar: edifici modular de serveis, diverses reformes de la piscina, vestidors, zona de depuració,

noves xarxes d'aigua i energia elèctrica al càmping, depuradora d'aigües residuals, dipòsit d'aigua, entre d'altres.

Gestió directa

En aquesta modalitat és el mateix Ajuntament qui assumeix i centralitza el servei, exerceix de forma exclusiva les potestats de direcció i de gestió sobre aquell, utilitza el personal directament dependent de la mateixa corporació i assumeix el risc derivat de la gestió. Els mitjans personals i materials del servei s'adscriuen i s'integren en el pressupost de l'ens local. La gestió econòmica del servei resta subjecta a la funció d'intervenció i del control intern financer i d'eficàcia.

L'Ajuntament només s'ha acollit a l'explotació directa, en una ocasió, durant la dècada dels noranta.

Per atendre aquest servei es contractà directament tot el personal necessari: cuiner, ajudant, encarregada de recepció i bar, cambrera, responsable de manteniment i socorrista. En total 6 persones. Cal afegir les tasques d'administració i comptabilitat que foren assumides directament pel personal de secretaria de l'Ajuntament. El cost de tot el personal s'imputava al pressupost municipal.

L'execució directa comportà, també, una dedicació molt alta per part dels membres de la Corporació. Concretament per part de l'alcalde, com a responsable màxim de la gestió. Al seu càrrec es trobava la direcció del servei, la supervisió del personal i la seva organització, el control de les compres, proveïments, la resolució d'incidències, el control de la recaptació, els ingressos que generava el bar-restaurant, etc.

Per a l'ajuntament d'un municipi petit, la gestió d'aquest servei implicà una gran dedicació i la interferència en la resta d'activitats i serveis municipals.

Els resultats d'aquesta experiència no foren els esperats. Els mecanismes de funcionament d'una administració són molt menys àgils que els d'una empresa, sobretot en els àmbits de la contractació laboral i l'execució d'obres. Tampoc el resultat econòmic no fou satisfactori. L'Ajuntament havia previst d'obtenir beneficis que repercutissin en un major finançament d'aquest i altres serveis. Si bé el resultat econòmic de la temporada no produí cap dèficit, tampoc deixà romanents destacables.

Traslladar aquest experiència a dia d'avui, fent que l'Ajuntament a través del seu pressupost assumís un increment de costos laborals i de proveïments tant important (increment d'un 40% de la plantilla), certament abocaria la Corporació a l'incompliment de la regla de la despesa. Altrament, per evitar-ho, obligaria a reduir els crèdits previstos d'un seguit de partides ordinàries, amb el corresponent perjudici en el funcionament dels serveis.

Per raó de l'experiència adquirida i dels inconvenients esmentats, val a dir que l'Ajuntament no contempla la gestió directa del servei com una opció viable.

Gestió indirecta

1. La gestió indirecta es pot realitzar per concessió, gestió interessada, concert, arrendament o societat mercantil o cooperativa amb capital social mixt. Poden ser gestionats de manera indirecta, per qualsevol de les modalitats previstes, els serveis de la competència de l'ens local que tinguin un contingut econòmic que els faci susceptibles d'explotació pels empresaris.

La concessió dels serveis locals comporta que el concessionari assumeix la gestió i l'explotació del servei, sota el seu propi risc, i que aporta els mitjans personals, materials i tècnics necessaris. La concessió també pot comprendre la realització de les obres necessàries per establir el servei. En l'ordenació jurídica de la concessió és principi bàsic que el servei concedit continua tenint, en tot moment, la qualificació de servei públic de la corporació local a la competència de la qual està atribuït.

En el règim de la concessió s'ha de diferenciar:

- a) El servei objecte d'aquesta, les característiques del qual són lliurement modificables per l'ens concedent per motius d'interès públic.
- b) La retribució econòmica del concessionari, l'equilibri de la qual, segons les bases que hagin servit per a l'atorgament de la concessió, ha de mantenir-se, en tot cas, en funció de l'amortització necessària, durant el termini d'aquella, del cost de l'establiment del servei que hagués satisfet, com també de les despeses d'explotació i del benefici industrial normal.

Un cop aprovats per l'ens local, si s'escau, el projecte d'obres i el plec de clàusules d'explotació que hagi de servir de base a la concessió del servei, s'ha de convocar la licitació pública per a l'adjudicació. El procediment de la licitació s'ha d'ajustar a les normes generals de la contractació administrativa, i correspon a l'ens local establir els criteris d'acord amb els quals s'ha d'adjudicar el contracte.

2. Dins de la gestió indirecta del càmping i la piscina municipals, mitjançant concessionari, cal diferenciar dues etapes: anterior i posterior a l'any 2005.

Fins l'any 2005, malgrat l'explotació la desenvolupava un concessionari, l'Ajuntament es reservava els treballs de manteniment i de neteja de les instal·lacions a més del manteniment del sistema de depuració i qualitat de l'aigua de la piscina.

El concessionari gestionava l'atenció als clients, les reserves, el bar i restaurant, el cobrament d'entrades i abonaments de la piscina així com totes les tarifes del càmping. També eren al seu càrrec els productes i proveïments d'aquests espais.

En contrapartida a l'explotació, el concessionari abonava a l'Ajuntament el cànon establert.

3. És a partir de l'any 2005 amb l'adjudicació d'un nou contracte, que l'explotació integral de les instal·lacions i la totalitat dels treballs de manteniment aniran a càrrec del concessionari.

L'any 2005 s'adjudica una nova concessió. Les característiques principals de l'oferta presentada i del contracte formalitzat eren:

- Termini de la concessió: 25 anys
- Cànon d'explotació: 12.000 euros (dos primers anys) 18.000 euros (tercera anualitat) 24.000 euros (quarta anualitat) 30.000 euros (cinquena anualitat) En els anys següents s'aplicava l'IPC.
- Millores ofertades pel concessionari: obres de millora en l'accés al càmping, en la zona de recepció, millora de la cuina i del bar i instal·lació de 3 bungalows (el càmping no en tenia cap)

No s'exhaureix el termini previst inicialment i el contracte es resol anticipadament al 2013.

4. Al juny de 2013 s'atorga un nou contracte per a un nou concessionari. L'actual. El Plec de condicions tampoc comporta cap obligació per a l'explotador d'executar obres o inversions al servei.

Les característiques principals de l'oferta presentada i del contracte formalitzat eren:

- Termini de la concessió: 8 anys
- Cànon d'explotació: 22.022 euros (primer any) En els anys següents s'aplicava l'IPC.
- Millores ofertades pel concessionari: El pla de desenvolupament del funcionament del servei que conté "*la memòria del projecte de la licitació per l'explotació del càmping i piscina municipals*" Inclou la proposta de plantilla (fins a 10 persones); proposta d'organització del servei; proposta de tarifes; proposta de cobertures d'assegurances; proposta d'actuació per a la promoció de l'equipament i proposta d'actuació per al manteniment de les actuacions.

Aquesta concessió tampoc exhaurirà la totalitat del termini fixat en el contracte, fixat per al juny de 2021. L'empresa adjudicatària ha sol·licitat la resolució en data 31/12/2020.

5. Les dues últimes concessions no han exhaurit el termini contractual fixat. És un factor a considerar a l'hora d'estimar el termini de nous contractes. Tanmateix cal dir que la gestió indirecta no es troba exempta de dificultats i de controvèrsies entre els explotadors i l'Ajuntament. Esmentem diversos apartats que poden generar-ne:

- a) Assumir íntegrament el concessionari el manteniment d'instal·lacions i equipaments, que no són nous
- b) Reticències del concessionari a assumir íntegrament el risc operacional de l'explotació

- c) Dificultats en el pagament del cànon
- d) Control per part de l'Ajuntament de les tarifes i les seves modificacions
- e) Desacords en la resolució del contracte pel que fa a la retirada de material, eines i equipament per part del concessionari

3. Finalitat i justificació de les obres

3.1 Justificació de l'opció contractual escollida

Totes les modalitats previstes per a la gestió de serveis tenen la seva casuística i malgrat els problemes, que en totes poden aparèixer, l'Ajuntament considera que la millor opció per a gestionar el càmping i la piscina, és la concessió administrativa (gestió indirecta)

Es descarta la gestió directa pel motius següents:

1. La repercussió en la massa salarial de l'Ajuntament que representaria assumir la contractació d'unes 8-10 persones i de la despesa patronal de la Seguretat Social. Estimat en un 40% més, a imputar al capítol primer de despeses del pressupost de l'Ajuntament. Comportaria, molt probablement, l'incompliment de la regla de la despesa.
2. La necessitat de reconèixer una dedicació amb el percentatge màxim permès del 75%, a algun membre de la Corporació, per assumir les tasques de direcció i gerencials que el servei requereix.
3. La manca de capacitat de l'Ajuntament per a mantenir una inversió constant en el temps, que permeti un salt qualitatiu de les instal·lacions.
4. Un possible resultat econòmic negatiu en la gestió del servei, impactaria en el pressupost de l'Ajuntament i minvarien els recursos disponibles per atendre d'altres serveis i activitats, la majoria essencials, que ha de prestar aquest entitat local.

L'Ajuntament considera que la millor opció és la concessió administrativa, pels motius següents:

1. Es manté el caràcter de servei públic, la direcció i el control per part de l'Ajuntament i es garanteix el seu funcionament
2. Es garanteix el manteniment de les instal·lacions
3. L'Ajuntament obté un recursos addicionals (cànon de l'explotació)

4. Com sigui que la nova concessió es planteja com a una concessió d'obres, l'adjudicatari s'obligarà a l'execució del projecte de millores que aprovi l'Ajuntament, prèviament a la licitació.
5. El risc operacional de l'explotació recau en el concessionari
6. L'Ajuntament manté totes les facultats legalment establertes sobre la concessió: intervenció, resolució, rescat.
7. Per les dimensions del municipi i del propi Ajuntament, és la modalitat adequada, que no compromet ni sobredimensiona el funcionament ordinari.

3.2 Subvencions previstes

Per a l'explotació del servei, l'Ajuntament no atorgarà cap subvenció al concessionari. La retribució que aquest obtindrà, serà la prevista al plec de clàusules econòmiques i administratives que regiran el contracte i sorgiran d'aplicar el quadre de tarifes que s'aprovin com a resultat de la licitació.

3.3 Finalitat i justificació de les obres

La finalitat i la justificació tècnica de les obres es desenvolupen en l'apartat 5 *Anàlisi de les instal·lacions, descripció del projecte i justificació de la solució adoptada*.

Les finalitats que motiven l'Ajuntament per a redactar un projecte millora del càmping i la piscina municipals i incloure'l en la licitació de la concessió, són les següents:

1. Executar la inversió en el termini màxim dels 2 primers anys de la concessió
2. Millorar la qualitat de les instal·lacions i resoldre les mancances detectades en les mateixes
3. Ordenar i senyalitzar millor tot l'espai de l'equipament
4. Reduir consums energètics
5. Millorar la categoria de classificació del càmping
6. Oferir millors serveis i noves propostes per als usuaris
7. Facilitar que l'equipament sigui atractiu i capti nous perfils d'usuaris

Facilitar totes les tasques d'explotació

4. Anàlisi de l'entorn, àrea d'influència i repercussió social

4.1 Instal·lacions existents en les proximitats

Relació de càmpings existents en les proximitats d'Organyà:

Càmping Cerdanya Wellness Ecoresort, a Prullans. 51 Km de distància

- Càmping Gran Sol, a Montferrer. 19 Km de distància
- Càmping, a Ollana. 20 Km de distància
- Càmping El Solsonès, a Solsona. 50 km de distància

Relació de piscines d'ús públic existents en les proximitats d'Organyà:

- Coll de Nargó. 5 Km de distància
- Ollana. 20 Km de distància
- Montferrer. 19 Km de distància
- La Seu d'Urgell. 22 Km de distància

4.2 Zona d'influència i de captació de clients

Pel que fa al càmping, la zona principal de captació de clients és l'àrea metropolitana de Barcelona. No obstant això, els clients provenen de diferents indrets de l'estat espanyol: Madrid, Saragossa, Lleida, Comunitat Valenciana, País Basc i d'altres.

El càmping-piscina és un establiment bàsic per hostatjar el volum d'esportistes que venen a Organyà per a practicar parapent a l'estació municipal. Els visitants són de molt diverses nacionalitats. Els més importants en nombre són: francesos, belgues, suïssos, americans, australians, brasilers, argentins, a més dels propis nacionals.

La piscina d'Organyà és un referent i capta molts usuaris dels municipis veïns i també de La Seu d'Urgell i del Principat d'Andorra.

4.3 Repercussió social

Organyà, és un municipi que té en el turisme una de les seves activitats principals. El sector de l'hostaleria (bars, restaurants, hotels) i els allotjaments turístics del poble, en depenen. Un nombre important dels llocs de treball estan directament vinculats a aquests establiments i al turisme.

El càmping i la piscina, ofereixen un important volum d'allotjament i s'adreça a un perfil d'usuaris diferent i complementari dels anteriors. I permet atendre els visitants que cerquen natura, senderisme, escalada, rutes culturals (església i casc antic), etc.

No és un establiment destinat únicament a satisfer la demanda d'allotjament que té Organyà, sinó que dona suport a la demanda turística dels municipis de l'entorn que no disposen d'un equipament com aquest.

És molt important de mantenir i augmentar els llocs de treball que genera. En temporada alta té 10 persones contractades. Tenint en compte el nombre de llocs de treball totals que ofereix el municipi, aquesta xifra és destacable.

Una bona gestió i explotació del càmping i la piscina repercuteix favorablement en el potencial turístic d'Organyà i genera sinergies positives amb l'hostaleria i el comerç local.

A més cal considerar l'ús de la piscina que fan els propis veïns i veïnes d'Organyà. És tracta d'un lloc de trobada per a petits i grans al llarg de tot l'estiu, on es gaudeix del bany i on s'organitzen activitats com els cursets de natació.

5. Anàlisi de les instal·lacions, descripció del projecte i justificació de la solució adoptada

El projecte ha de ser un document pensat des de l'arquitectura com a resposta a les inquietuds dels diferents agents participants: usuaris, tècnics, personal de manteniment, empresaris del sector, administració... En definitiva, tota persona sensible i/o implicada en fomentar el gaudi a la natura tot preservant-ne els seus valors essencials, la identitat, allò que fa únic cada paisatge i cada indret.

Les obres exposades en aquest document pretenen millorar, modernitzar i racionalitzar la instal·lació municipal del Càmping-Piscina, que es troba actualment en funcionament i presenta moltes carències funcionals. Es tracta doncs de potenciar unes instal·lacions ja existents i fer un salt de qualitat i confort per a generar activitat, que vol en última instància, aconseguir fixar la població del municipi, revertir-ne la pèrdua d'habitants, captar nous veïns i incrementar els recursos econòmics del municipi.

La instal·lació existent ha quedat obsoleta, els càmpings han evolucionat i el públic, cada vegada més divers, exigeix més serveis i confort. Aquest establiment juga un rol determinant en el territori com a motor econòmic, però també en el paisatge d'Organyà, com a preservador del seu entorn. Cal esmentar que un càmping no hauria de ser un element aïllat en el municipi, sinó que generés la interacció social entre l'individu que s'hi allotja i la comunitat podent-se beneficiar ambdós de les inèrcies.

5.1 Estudi d'impacte ambiental

En quant a la redacció del Projecte, no procedeix sotmetre'l mateix al tràmit d'avaluació ambiental segons la Llei 21/2013. Doncs no es pretén augmentar la capacitat d'allotjament sinó mantenir les places augmentant la qualitat. Per tant, la nova proposta:

1.º No incrementarà significativament les emissions a la atmosfera.

- 2.º No s'incrementarà significativament els abocaments a llera pública.
- 3.º No s'incrementarà significativament de la generació de residus.
- 4.º No s'incrementarà significativament la utilització de recursos naturals.
- 5.º No afecta als Espais Protegits Red Natura 2000.
- 6.º No afecta al patrimoni cultural.

5.2 Antecedents

L'Ajuntament ha anat invertint en les instal·lacions per tal que no quedessin obsoletes, tot i així es detecta que a més a més de deficiències degudes a l'envelliment de les instal·lacions, grans carències estructurals generades per la manca d'un pla director que organitzi amb coherència les circulacions i la ubicació dels espais o zones de diferent índole.

Es fa una distinció entre els diferents usuaris del càmping: Aquells que s'allotgen en bungalows, aquells que són clients permanents, i aquells que acampen amb tenda de campanya. La ubicació d'aquestes tipologies al Càmping d'Organyà es fa de manera desendreçada, hi ha bungalows tant a l'entrada del càmping, com al final d'aquest, uns quants permanents estan situats donant la benvinguda i s'estenen ocupant les parcel·les al llarg de tot el camí que circumda les instal·lacions, convisquent amb els campistes de tenda i amb la segona fase de bungalows.

Un dels trets diferencials del càmping és la seva capacitat per adaptar-se a les dinàmiques canviants del context i dels usuaris. Ha de ser un model on l'assentament i l'activitat segueixin cicles de funcionament i rotació que fomenten la seva reutilització. Així es respecti la vocació de no permanència i/o la seva capacitat de regeneració com a espai natural actiu.

Aquesta vocació no existeix en la situació actual; els anomenats usuaris permanents, s'han apropiat de la seva parcel·la fent-ne un ús permanent i indegut sota una manca de directrius que definissin quin havia de ser el model estandarditzat per aquest tipus d'usuaris que permetés mantenir i potenciar les qualitats intrínseques del lloc i així donar continuïtat a la identitat pròpia del paisatge que l'envolta. No s'ha tingut en compte el possible impacte visual del conjunt que es presenta com a una successió de volums disconformes amb tanques i configuració de les peces dins la parcel·la de tota índole.

Seguint amb les mancances d'aquest pla director, les actuacions s'han anat superposant segons les necessitats immediates sense visió de conjunt. Es detecta la mancança d'uns espais socials ben definits, un exemple clar, són les barbacoes que han anat apareixent com bolets sota demanda sense anar acompanyades de zones de pícnic on es potencia la relació entre els usuaris i es dona el caràcter social que hauria de ser intrínsec al Càmping.

No existeix una zona de bugaderia, actualment hi ha una rentadora domèstica a l'espai anterior a la infermeria.

Les zones per fregar els plats, n'hi ha dues, queden a l'exterior només cobertes per un porxo metàl·lic que no impedeix que amb la climatologia de la zona es gelin les tuberies a més a més, l'experiència d'haver de fregar la vaixela amb baixes temperatures és una experiència poc agradable.

Els anys han anat passant i els bungalows necessiten ser substituïts o una renovació profunda que garanteixi les condicions de confort. La fusta es blega, els taulons de les parets exteriors queden separats entre ells deixant passar l'aire i el fred. Les teulades pateixen de goteres degut a la caducitat de la vida útil de la tela asfàltica autoprotegida de la coberta.

Les piscines i el bar, són els centrifugadors que generen la convivència entre campistes i usuaris externs. És de màxima prioritat garantir la qualitat d'aquests serveis.

Pel que fa al bar està compost per la zona de barra i cuina ubicada a l'edifici principal, i complementat per un mòdul de fusta on s'hi ubica un menjador interior i una terrassa. El bar, fa alhora de recepció del càmping quan la piscina està oberta i de recepció de la piscina. El menjador no participa de l'exterior amb unes obertures massa petites i un flux de circulació molt incòmode que provoca que estigui pràcticament en desús. A més a més de les carències funcionals, en aquest mòdul cal impermeabilitzar la coberta i arreglar la porta exterior i la canal de recollida d'aigües.

En el sentit de modernitzar les instal·lacions, l'Ajuntament ha realitzat diferents inversions, les principals han estat:

- A les piscines s'hi ha realitzat obres d'envergadura per a actualitzar-la i garantir-ne el bon funcionament. El 2018 es va re-fer tota la canal desbordant per on es perdien molts litres d'aigua, recentment la sala de màquines de la piscina ha estat renovada, el filtre netejat i s'ha modificat el sistema de cloració de les piscines que ara és salí. Cal però una actuació en el coronament de la piscina, que degut al gradient tèrmic que tenim a Organyà, en els períodes d'hivern quan es buiden els primers 15cm de la piscina, les rajoletes de gresite d'aquesta part superior que queda al descobert, salten o es trenquen podent causar talls als usuaris.
- En una actuació del 2007, es varen ubicar al nord-oest del càmping, un nou mòdul prefabricat amb nous banys independents dels de les piscines que serien d'ús exclusiu pels campistes i donen servei a la part nord del càmping. Aquestes instal·lacions han quedat obsoletes i cal replantejar-les.
- Els vestidors més antics es varen renovar el 2017 i amb la instal·lació recent de calefacció són aptes tant per l'estiu com per l'hivern. Tal i com s'ha mencionat amb anterioritat, estan ubicats a l'edifici principal i són compartits amb els usuaris de les piscines quan aquestes estan en funcionament.
- S'ha canviat el 2020 l'antiga caldera per una de nova molt més eficient.

5.3 Descripció de la construcció

Per tal de descriure la construcció cal fer-ho amb paràmetres de circulació i d'aproximació a través dels itineraris als diferents àmbits.

Quan un vol arribar al Càmping amb el seu vehicle, ha d'agafar el Carrer de les Piscines que desemboca a una petita rotonda que fa de ròtula entre les instal·lacions veïnes del Pàdel, l'accés a la piscina-bar i la via d'entrada al Càmping. El primer que veu és un mòdul prefabricat de fusta on hi ha el menjador que té a la dreta un mur que amaga un altre mòdul de fusta on hi ha la recepció.

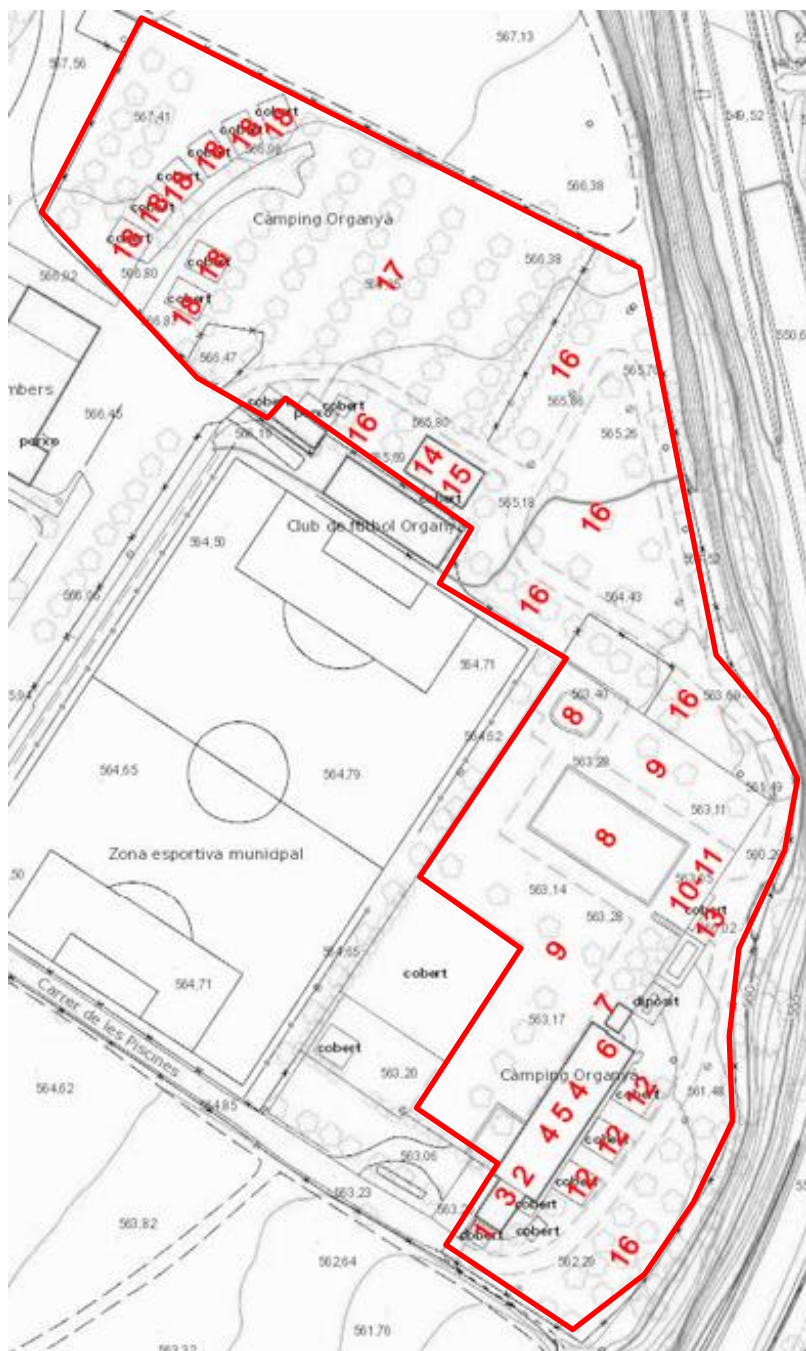
Si ho vol fer com a vianant, existeix també un altre accés des de la piscina, doncs les instal·lacions del Càmping i les Piscines estan interconnectades, a més a més de ser físicament veïnes. La frontissa entre ambdues és l'edifici principal que data dels anys 80', és un edifici rectangular d'una sola planta i coberta a dues aigües, que allotja: Vestuaris-Piscines-Bar-Magatzem. Els vestuaris disposen de portes d'accés a banda i banda que permeten la circulació dels usuaris per anar del càmping al bar o a la piscina i viceversa. Sobre la seva coberta es situen les plaques solars encarregades de produir l'Aigua Calenta Sanitària.

Circulant pel nivell de la piscina, seguint caminant en direcció nord-est, un altre edifici, independent de l'anterior i d'escassa entitat allotja la sala de la caldera, i, en aquest mateix nivell, trobem la terrassa o solàrium i els 2 vasos de les piscines amb la seva corresponent planta de gespa. Sota aquest solàrium estan ubicades les sales de màquines de les piscines a les quals s'hi accedeix a través d'unes escales per la cota superior com també a peu pla ja que amb la diferència de cota existent de més de 3m entre el solàrium i la base de l'edifici, això, permet l'accés a peu pla per la cara del càmping a la sala de màquines ja mencionada.

El camí d'accés de formigó separa a mà dreta unes quantes parcel·les d'usuaris permanents, i a mà esquerra 3 bungalows de fusta. Aquest àmbit és força pla però seguint l'itinerari cap al nord hi ha un desnivell pronunciat on desapareixen el campistes, amb les sales de màquines de les piscines a l'esquerra i el paisatge a mà dreta.

Salvant una forta pendent, tornen a ubicar-se les parcel·les d'usuaris permanents, cadascuna amb la seva ideosincràcia sense imatge de conjunt. El camí es bifurca donant continuïtat a aquests mateix ús, i seguint a la ruta principal, topem amb el mòdul prefabricat de vestidors del 2007.

Quasi immediatament a mà dreta, s'obre el panorama deixant una explanada lliure per a campistes, amb arbres endreçats que marquen o insinuen les parcel·les per tendes que no estan limitades. Al fons de tot s'aixequen sobre unes plataformes 8 bungalows en semicercle, i darrere d'ells queda un espai fins a la tanca perimetral que està en desús.



Peces Camping - Piscines:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. Caseta recepció | 10. Solàrium |
| 2. Bar-cuina amb terrassa | 11. Sales de maquinària piscina |
| 3. Mòdul menjador | 12. 3 un. Bungalows model I |
| 4. Vestidors I | 13. Espai rentar plats I |
| 5. Magatzem | 14. Vestidors II |
| 6. Infermeria + rentadora | 15. Espai rentar plats II |
| 7. Sala caldera gas | 16. places permanents |
| 8. Vasos piscines | 17. Acampada lliure |
| 9. Platja piscines | 18. 8 ut. bungalows model II |

5.4 Descripció de les obres a realitzar

Cal actuar en una doble vessant, per una banda és essencial replantejar tot l'organigrama de relació entre les peces i la distribució dels usos, i per l'altre, realitzar certes actuacions de manteniment per poder oferir una experiència que compleixi amb els llindars de qualitat actuals.

1. Projecció de la planificació i distribució dels diferents usos i categories.

Es marcarà un ordre superior que generi un fil conductor que faciliti el reconeixement del càmping com una entitat autònoma, amb una organització jerarquitzada a diferents nivells, i amb un seguit d'elements singulars -naturals o artificials- que li confereixin un caràcter propi.

Estudi del límits. Els límits s'han de definir, es creu necessari d'ampliar el càmping, això és viable donat que els terrenys que llinden amb la part nord-oest són municipals i part d'ells es poden annexionar a l'equipament.

Identificació de l'accés/accessos al recinte. L'Accés és el punt on es trenca la continuïtat dels límits del recinte, on l'interior i l'exterior entren en contacte. Per tal de facilitar l'aproximació del visitant, l'accés s'estableix com un àmbit d'arribada. Accedir al recinte és traspasar un espai de benvinguda que acompanya el viatger. Per tant ha de ser físicament un dels punts de referència dels usuaris i l'arquitectura cal que es reconegui amb facilitat.

Definició de les parcel·les per a cada categoria. Es grafiarà sobre plànol les noves parcel·les i es definirà materialment com delimitar-les segons les situacions dinàmiques o estables dels seus usuaris.

L'organització dels edificis en el càmping serà equilibrada i tindrà en compte l'estructura definida per la vialitat i/o els espais lliures, per tal de potenciar les activitats compartides, les relacions socials i el sentiment de pertinença al lloc.

Es replantejarà la ubicació i relació dels edificis comuns: Recepció - Bar/restaurant – Infermeria – Bugaderia – Sanitaris - Espai cobert de reunió...

L'acondicionament dels edificis existents i de les noves edificacions es farà amb paràmetres de sostenibilitat i ecologia amb el medi natural.

Es provocarà que entre les diferents tipologies d'allotjaments es generin situacions i formes d'habitar amb característiques molt variades i que es complementin entre elles seguint organitzacions pautades al voltant d'un espai compartit, amb alineacions trenades, petits desnivells, etc.

Tractament dels espais lliures: Es marcaran entre els itineraris que transiten per el càmping, espais de pícnic, zona infantil, zona de descans i contemplació.

2. Actuacions de manteniment sobre les instal·lacions existents i noves edificacions.

En la línia d'actualitzar el càmping als llindars de qualitat, es creu pertinent eliminar els 3 bungalows situats a l'entrada (nº12 del plànol). Aquests no disposen de cambra higiènica.

Els bungalows situats a la part posterior del càmping (nº18 del plànol), es rehabilitaran per assolir les condicions d'impermeabilització i d'aïllament necessàries. Es mantindrà l'estructura actual i es forrarà tot el perímetre per baixar el consum energètic alhora que dotar-los de major confort climàtic. A l'interior es pintaran les parets de fusta i s'instal·larà un nou paviment sobre l'existent.

Es pretén habilitar una sala per bugada i per rentar els plats a cobert possiblement ubicada a costat de la sala de màquines de la piscina.

S'eliminarà el cos dels vestidors II (nº18 del plànol), es disposarà un nou mòdul de banys amb espai per a rentar els plats.

Cal fomentar els espais de reunió i de comunitat. S'habilitarà amb mobiliari urbà una zona de parc infantil, una zona d'aixopluc on poder reunir-se a cobert en cas de pluja i fred, així com també una zona de pícnic-barbacoa.

La Sala-menjador i Recepció s'ampliaran reendregant l'espai per a poder rebre els clients del càmping en condicions en un espai on també s'hi ubiquei el cobrament de l'entrada de la piscina i estigui en relació amb la zona de Bar.

El camí pavimentat amb formigó que recorre el càmping té trams malmesos que cal pavimentar de nou. Tots els itineraris s'acompanyaran d'enllumenat seguint tot l'itinerari fins a cadascuna de les zones.

Amb aquestes actuacions es vol definir com ha de ser el nostre càmping, la seva planificació i la seva evolució en relació amb l'entorn.

5.5 Programa d'execució de l'obra

Atesa l'envergadura de les obres a realitzar es considera que l'execució de les obres es durà a terme en un sol **termini de 4 mesos**, sense considerar terminis parcials, i dependrà de les unitats d'obra, els rendiments per l'execució d'aquestes unitats i els imprevistos que per causes diverses (climatologia, etc.) es puguin presentar.

5.6 Pressupost de l'obra

Les obres redactades en aquest document s'han estimat en 267.343,30 € de pressupost d'execució material.

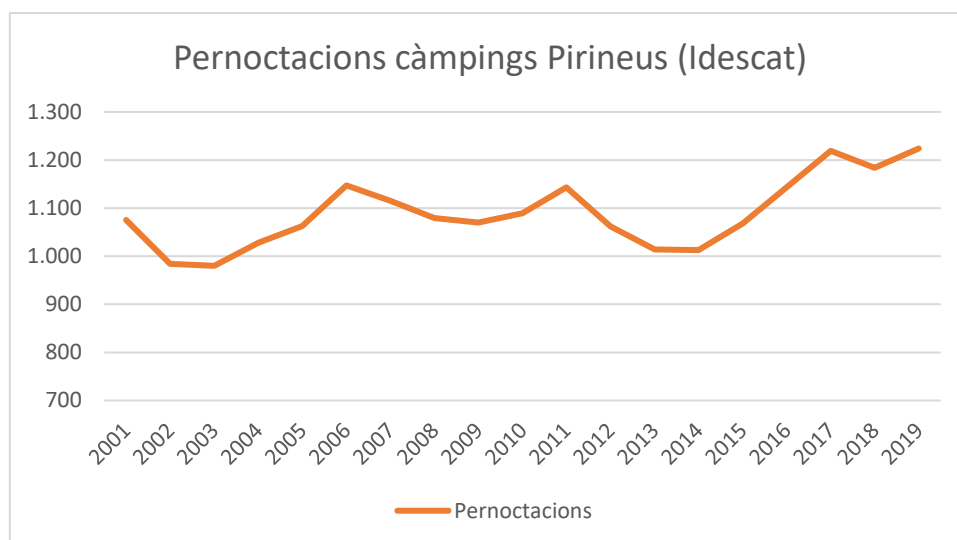
PEM	267.343,30 €
13,00 % Despeses generals	34.754,62 €
6,00 % Benefici industrial	16.040,59 €
SUBTOTAL	318.138,51 €
21,00 % IVA	66.809,08 €
TOTAL	384.947,59 €

6. Previsions sobre la demanda d'ús i sobre la rendibilitat de la concessió

El càmping d'Organyà, durant els aproximadament 40 anys que fa que és obert, s'ha sabut fer un lloc en el mercat i disposa actualment d'una part de clientela fidel. La important activitat parapentística d'Organyà és un factor a tenir en compte a l'hora de preveure la demanda, ja que fa possible que una part de l'ocupació estigui pràcticament garantida.

D'altra banda, les importants inversions que s'han de dur a terme en les instal·lacions, tant per part del concessionari com, prèviament, per part de l'ajuntament, incrementaran de manera notable la qualitat del càmping i per tant la seva capacitat d'atracció de clients.

D'acord amb les dades de l'Institut d'estadística de Catalunya (Idescat) el nombre de pernoctacions en càmpings de la marca turística Pirineus, en els darrers anys, manté una clara tendència a l'alça, tot i les correccions sofertes en determinats períodes:



(milers de pernoctacions)

Tenint en compte aquests factors es considera que el nombre de visitants del càmping d'Organyà pot incrementar-se en els propers anys. Però degut a la gran incertesa actual causada per la crisi del Covid, en el present estudi es preveu un creixement moderat de la facturació, d'un 3% anual des del segon al cinquè any, estabilitzant-se després. Aquest augment de la facturació s'haurà d'aconseguir mitjançant un increment tant de la demanda com dels preus, tal com es detalla més endavant.

No es preveu cap increment en el nombre d'usuaris de la piscina.

7. Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres

Durant la fase de construcció s'estima que no existirà cap risc específic, a part de l'inherent al principi de risc i ventura que assumeix l'adjudicatari d'acord amb la Llei de contractes del sector públic (LCSP).

Durant l'explotació de les obres el risc operacional l'assumeix de manera completa l'adjudicatari de la concessió, ja que no es preveu en aquest estudi que l'administració aporti cap mena d'ajut públic al seu compte d'explotació. D'aquesta manera no es garanteix que, en condicions normals de funcionament, l'adjudicatari acabi recuperant les inversions realitzades ni que cobreixi els costos d'explotació, quedant realment exposat a les incerteses del mercat.

Es complirà per tant una de les característiques essencials del contracte de concessió d'obra, que és que el risc operacional l'ha d'assumir el contractista.

Pel que fa a riscos tecnològics o d'un altre tipus durant l'explotació de les obres, es consideren molt baixos o pràcticament nuls els riscos d'inundabilitat, geològic, d'incendis, etc. En cas de materialitzar-se algun d'aquests riscos es podria estar davant

d'un cas de força major que es gestionarà d'acord amb la normativa contractual. Atesa la naturalesa d'aquests serveis, amb poc contingut tecnològic, no es consideren riscos d'aquest tipus.

8. Cost de la inversió i sistema de finançament proposat per la construcció de les obres

Les obres que aniran a càrrec del concessionari es valoren en el present estudi en 384.947,59 € (318.138,51 + IVA).

Pel finançament d'aquesta inversió s'estima que el concessionari contractarà un préstec a llarg termini per l'import de les obres (sense IVA), amb les condicions financeres que actualment ofereix l'Institut Català de Finances (ICF-Avalis):

- Termini: 10 anys, amb possibilitat de carència de fins a 2 anys inclosos
- Tipus d'interès: Euríbor a 12 mesos + 3,10%.
- Comissions: sense comissions d'obertura; per cancel·lació anticipada el 0,25%

S'opta per dos anys de carència atès que el compte de resultats dels primers anys és negatiu o molt poc positiu.

L'Euríbor a 12 mesos actualment es situa en un -0,50% aproximadament, i la seva tendència, tant a llarg termini com a curt ha estat baixista. Per prudència s'opta per utilitzar el valor de l'Euríbor vigent a començaments del 2020 (-0,25%), més car que l'actual, per així absorbir possibles increments d'aquest índex.

Per tant, el tipus utilitzat en aquest estudi per calcular el cost financer del préstec és de

$$\text{Tipus d'interès del préstec} = -0,25\% + 3,10\% = 2,85\%$$

La taula d'amortització és la següent:

Any	Amortització	Interessos	Total
1	0,00	9.066,95	9.066,95
2	0,00	9.066,95	9.066,95
3	35.967,59	9.066,95	45.034,54
4	36.992,67	8.041,87	45.034,54
5	38.046,96	6.987,58	45.034,54
6	39.131,30	5.903,24	45.034,54
7	40.246,54	4.788,00	45.034,54
8	41.393,56	3.640,97	45.034,54
9	42.573,28	2.461,26	45.034,54
10	43.786,62	1.247,92	45.034,54
Total	318.138,51	60.271,69	378.410,20

Per finançar l'IVA de les obres (66.809 €) i el fons de maniobra necessari en els primers anys, en què els fluxos de caixa són negatius, es preveu que el concessionari contracti pòlisses de tresoreria a curt termini, amb un cost de 2.000 € anuals.

Els ingressos per cobrir les despeses d'explotació són exclusivament els que el concessionari recaptarà pels serveis prestats al càmping i a la piscina, i per l'explotació de la zona comercial (bar i possible botiga). Les tarifes dels serveis del càmping i piscina seran fixades per l'ajuntament, amb caràcter d'import màxim, podent el concessionari aplicar els descomptes que consideri oportuns. Els preus de la zona comercial seran lliures.

9. Valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos

Per poder aproximar les variables d'aquest apartat cal fer una previsió del compte de resultats de l'explotació, que permetrà calcular el Valor actualitzat net (VAN), la Taxa interna de retorn (TIR) i el període de recuperació de la inversió (Payback), i així preveure la viabilitat econòmica de la concessió.

Per dur a terme aquests càlculs cal partir d'unes hipòtesis de despeses i ingressos per tot el període concessional, a partir de la diversa informació disponible. Una part important d'aquesta informació és la que ha proporcionat el concessionari anterior.

A continuació es detallen els ingressos i despeses que es tenen en compte en aquest estudi.

9.1 Ingressos

Els ingressos provenen del cobrament de les tarifes establertes per l'ajuntament pels serveis de càmping i per l'ús de la piscina, i dels ingressos de la zona comercial (bar i botiga), que són establerts lliurement pel concessionari.

D'acord amb la informació proporcionada per l'anterior concessionari, es parteix del següent nivell d'ingressos anuals:

Càmping	100.000 €
Bar.....	80.000 €
Piscina.....	18.000 €

Aquests imports són els que es preveuen pel primer any de funcionament.

Les tarifes del càmping d'Organyà, comparades amb les de càmpings propers, es situen en general per sota de la mitjana:

	Organyà		Oliana		Vall d' Àger	Gran Sol (Monferrer)		La Ribera (Clariana)	El Pont d' Ardaix (Pont de Bar)		Ribera Salada (Ogern)	Mitjana	
	TA	TB	TA	TB	TU	TA	TB	TU	TA	TB	TU	TA	TB
Adult	5,50	5,20	7,00		6,30	6,20	5,80	6,20	5,30		6,00	6,07	5,97
Nens 3 a 10	5,10	4,80	5,00		5,80	5,80	5,30	5,80	4,80		5,00	5,33	5,21
Tenda	5,50	5,20	6,00		6,30	6,20	5,80	16,5	5,30		6,00	7,40	7,30
Cotxe	5,50	5,20	7,50		6,30	6,20	5,80		5,30		5,00	5,97	5,85
Furgoneta	7,50	7,10	9,00		8,30						6,00	7,70	7,60
Moto/bici	5,10	4,80	6,50		5,80	5,80	5,30		4,80		5,00	5,50	5,37
Gos	3,50	3,50	3,00		3,50	3,00	3,00	3,50	5,30		0,00	3,11	3,11
Electricitat	5,30	5,30	6,00		6,80	8,30	8,30	7,50	6,30		6,00	6,60	6,60
Caravana	5,50	5,50	7,50		6,30	6,20	5,80		5,30		6,00	6,13	6,07
Motorhome	9,50	9,10	13,0		8,30	11,9	10,5		10,5		12,0	10,8	10,5
Bung. 2-4p.	66,0	60,0	95,0	65,0	115,	108,	75,0		70,0	50,0		90,8	83,0
Bung. 5p.	76,0	70,0	120	80,0		113	91,5		120	100		107	100

TA: temporada alta TB: temporada baixa TU: temporada única

D'acord amb aquesta informació, i per tal d'adequar-les als preus de mercat d'establiments similars i propers, les tarifes actuals dels serveis de càmping podrien incrementar-se una mitjana del 15%. La millora en la qualitat de les instal·lacions justificaria també aquest increment de preus.

Tal com s'ha explicat anteriorment, les pernoctacions en càmpings de la marca Pirineus té una tendència sostinguda a mitjà termini a l'alça. Per tant es pot preveure un increment del nombre de pernoctacions en el càmping d'Organyà degut a la tendència general, però també degut a la millora de les instal·lacions. La important activitat de parapent que es desenvolupa a la població, i que es promou activament des de l'ajuntament i altres ens públics, és un altre factor que pot justificar l'increment del nombre de pernoctacions.

D'altra banda, l'actual crisi del Covid aconsella moderar les previsions de creixement. Tenint en compte tot l'anterior es preveu que els ingressos pels serveis de càmping, partint dels 100.000 € inicials, s'incrementin fins al cinquè exercici, estabilitzant-se a partir d'aleshores.

Increment d'ingressos durant els primers 5 anys:

Increment anual exercicis 2 a 5	Increment global resultant
3,0%	11,4%

Pel que fa a les tarifes de la piscina, es consideren adequades i similars a les piscines de les poblacions veïnes i per tant no caldria augmentar-les. En aquest estudi es proposa el manteniment de les actuals, i per tant es considera que els ingressos pel servei de piscina es mantindran en 18.000 € anuals.

Tarifes piscina Organya:

Tiquet	Euros
Entrada diària adult	4,50
Entrada diària infant	2,30
Entrada diària major 65	3,50
Entrada quinzenal adult	25,00
Entrada quinzenal infant	16,00
Entrada quinzenal major 65	20,00
Entrada mensual adult	40,00
Entrada mensual infant	25,00
Entrada mensual major 65	35,00
Abonament temporada adult	70,00
Abonament temporada infant	40,00
Abonament temporada major 65	60,00
Abonament familiar 1 adult + 2 infants	135,00
Abonament familiar 2 adults + 1 infant	160,00
Abonament familiar 2 adults + 2 infants	190,00
Abonament familiar 2 adults + 3 infants	230,00
Abonament 10 dies adult	35,00
Lloguer gandules	2,00

Els ingressos de la zona comercial, bar-restaurant i possible botiga de conveniència, es considera que poden incrementar-se pels mateixos motius que els ingressos pels serveis de càmping (millora qualitat de les instal·lacions, increment de pernoctacions).

En aquest estudi es preveu que aquests ingressos, partint dels 80.000 del primer any, s'incrementin amb els mateixos percentatges que els ingressos pels serveis de càmping, en total un 11,4% acumulat en el cinquè any.

9.2 Despeses

Compres

El cost anual dels aprovisionaments (compra de mercaderies, matèries primeres i altres) ascendeix a uns **40.000 €** anuals segons la informació facilitada pel concessionari anterior.

Aquesta despesa s'actualitza, fins al cinquè exercici, amb els mateixos percentatges que pels ingressos del càmping i del bar.

Cànon

El cànon concessional ha de remunerar adequadament la cessió d'ús dels béns municipals a l'empresa adjudicatària. Atès que no existeix normativa específica per

calcular el seu import s'opta per determinar-lo aplicant un percentatge (els més usuals oscil·len entre el 2% i el 6%) al valor del bé cedit.

A falta d'una treball tècnic més precís, per valorar el bé cedit s'apliquen els mòduls següents als diferents elements:

Valor del sòl.....20.000 €/Ha
 Cost infraestructures.....25 €/ m²
 Cost edificis600 €/m²

Atesa l'antiguitat i l'estat actual dels edificis i de les infraestructures, a efectes d'aquesta valoració es té en compte que estan amortitzats en un 90%.

Valoració:

Element	Superfície		€/ut	Valor
Terreny càmping	1,2122	Ha	20.000,00	24.244,00
Piscines	328	m2	600,00	196.800,00
<i>Vas principal (24x12)</i>	288			
<i>Vas petit (irregular)</i>	40			
Solarium piscines	2.379	m2	25,00	59.475,00
Edificis	832,00	m2	600,00	499.200,00
<i>Recepció, bar, serveis</i>	350			
<i>Sala caldera</i>	12			
<i>Piques I</i>	16			
<i>Bungalows model I (3 ut)</i>	108			
<i>Vestidors II, piques II</i>	90			
<i>Bungalows model II (8 ut)</i>	256			
Infraestructures	8.583	m2	25,00	214.575,00
Amortització acumulada dels edificis				-449.280,00
Amortització acumulada de les infraestructures				-193.117,50
Valoració total				351.896,50

Aplicant la forquilla de percentatges (2% - 6%) a aquest valor total s'obtindria un cànon entre els 19.885,88 € i els 59.657,64 €:

Cànon anual	
% sobre valoració total	Import
2%	7.037,93 €
3%	10.556,90 €
4%	14.075,86 €
5%	17.594,83 €
6%	21.113,79 €

Pels càlculs d'aquest estudi de viabilitat s'utilitza un import del cànon en la banda baixa, 8.000,00 € anuals, però assolint-se a partir de l'onzè any:

Anys de concessió	Import del cànon anual
1 al 5	2.000,00 €
6 al 10	4.000,00 €
11 al final	8.000,00 €

Aquest import pot ser objecte de millora en la licitació.

Previsió d'altres despeses

D'acord amb la informació facilitada per l'antic concessionari es preveuen les següents despeses.

Despesa	Import anual
Reparacions i conservació	2.500,00 €
Gestoria i altres	2.500,00 €
Assegurances	1.500,00 €
Serveis bancaris i similars	500,00 €
Publicitat i relacions públiques	1.000,00 €
Electricitat	10.000,00 €
Aigua	3.000,00 €
Gas	5.500,00 €
Telèfon	1.500,00 €
Altres serveis	1.000,00 €
Tributs i taxes locals (residus)	1.000,00 €

Despesa de personal

La principal despesa és la de personal. D'acord amb la informació facilitada per l'anterior concessionari la necessitat de personal és la següent:

Personal	jornada	mesos/any	persones
Cap de recepció	100%	12,0	1
Tècnic manteniment	100%	12,0	1
Recepcionista estiu	100%	3,5	1
Cuiner	100%	3,5	1
Cambrer	100%	3,5	2
Socorrista	80%	3,5	2
Personal neteja	100%	4,0	1
Ajudant de cuina	100%	3,5	1

Els salaris que s'apliquen al personal, en aquest estudi, són els establerts al Conveni d'hostaleria i turisme de Lleida (BOP de Lleida 11.07.2018), amb la darrera actualització salarial disponible (BOP de Lleida 30.1.2019).

El cost de la Seguretat Social és diferent pel personal fix que pel temporal:

Concepte	Tipus	Fix	Temporal
Contingències comunes	23,60%	23,60%	23,60%
Atur tipus general	5,50%	5,50%	
Atur durada determinada	6,70%		6,70%
Fogasa	0,20%	0,20%	0,20%
Formació professional	0,60%	0,60%	0,60%
AT i MP (CNAE 55)	1,50%	1,50%	1,50%
TOTAL		31,40%	32,60%

Amb aquesta informació es determina el cost salarial:

Personal	jornada	Mesos/ any	Llocs	Cost anual	SS empresa	Indemnitz. 12 dies/any
Cap de recepció	100%	12,0	1	21.994,42	6.906,25	
Tècnic manteniment	100%	12,0	1	20.468,42	6.427,08	
Recepcionista estiu	100%	3,5	1	5.248,92	1.711,15	174,96
Cuiner	100%	3,5	1	5.248,92	1.711,15	174,96
Cambrer	100%	3,5	2	10.497,84	3.422,30	349,93
Socorrista	80%	3,5	2	7.836,21	2.554,60	261,21
Personal neteja	100%	4,0	1	5.451,37	1.777,15	181,71
Ajudant de cuina	100%	3,5	1	4.769,95	1.555,00	159,00
				81.516,05	26.064,68	1.301,77

A aquest import s'hi afegeixen 1.500 € anuals per cobertures de possibles baixes i altres despeses salarials. En concepte d'altres despeses socials es preveuen 1.000 € anuals.

Interessos dels deutes

Els interessos que es tenen en compte en aquest estudi de viabilitat corresponen al préstec de 318.138,51 € (import de la inversió sense IVA) que s'amortitza en 10 anys, i a les despeses per pòlisses de tresoreria durant els primers 4 anys (2.000 €/any)

Es reproduïx el quadre d'amortització del préstec detallat anteriorment:

Any	Amortització	Interessos	Total
1	0,00	9.066,95	9.066,95
2	0,00	9.066,95	9.066,95
3	35.967,59	9.066,95	45.034,54
4	36.992,67	8.041,87	45.034,54
5	38.046,96	6.987,58	45.034,54
6	39.131,30	5.903,24	45.034,54

7	40.246,54	4.788,00	45.034,54
8	41.393,56	3.640,97	45.034,54
9	42.573,28	2.461,26	45.034,54
10	43.786,62	1.247,92	45.034,54
Total	318.138,51	60.271,69	378.410,20

Amortització de l'immobilitzat material

El cost d'amortització de l'immobilitzat material es calcula sobre l'import de les obres a càrrec del concessionari exclòs l'IVA (318.138,51 €), i dividint-lo entre els anys de concessió.

9.3 Duració de la concessió i Valor actual net

Atès que la inversió a realitzar pel concessionari és d'un import considerable, la duració del contracte serà necessàriament major que els cinc anys permesos inicialment per la LCSP per aquest tipus de contractes.

En aquest cas, i d'acord amb l'art. 29.6 de la LCSP, la durada màxima de la concessió no podrà excedir del temps que es calculi raonable per a que el concessionari recuperi les inversions realitzades per a l'explotació de les obres, juntament amb un rendiment sobre el capital invertit, sempre amb un màxim de 40 anys.

Aquest **període de recuperació**, que s'ha de calcular d'acord amb el què estableix l'art. 10 del RD 55/2017 (reglament de la Llei de desindexació de l'economia espanyola), és el mínim valor de n pel qual es compleix la següent desigualtat:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

On:

t són els anys enters

FC_t és el flux de caixa esperat de l'any t , definit com la suma de:

- El FC de les activitats d'explotació (cobraments menys pagaments).
- El FC de les activitats d'inversió (obres inicials i devolució del préstec). Es considera que el valor residual serà nul, i per tant no s'inclourà en aquest FC. Els interessos tampoc no s'inclouen en aquest càlcul.

L'estimació dels fluxos de caixa es farà sense considerar cap actualització dels valors monetaris.

b és la taxa de descompte, el valor de la qual serà el rendiment mitjà del mercat secundari del deute de l'Estat a 10 anys en els darrers sis mesos incrementat en un diferencial del 2%.

Segons informació extreta del web del Banc d'Espanya, el rendiment mitjà dels darrers 6 mesos publicats (juny-novembre 2020) del mercat secundari del deute de l'Estat a 10 anys, és del 0,290%. Per tant la taxa de descompte **b** és de **2,290%**:

Tipus a 10 anys del mercat secundari de valors del deute públic Any 2000 (www.bde.es)							diferencial	Taxa b
juny	juliol	agost	set	oct	Nov	mitjana		
0,52%	0,38%	0,30%	0,28%	0,17%	0,09%	0,290%	2,00%	2,290%

Aplicant aquest algoritme a les previsions d'ingressos i despeses resulta el següent període de recuperació de les inversions:

Període de recuperació de les inversions: 19 anys

Taxa interna de retorn (TIR): 2,75%

Valor actualitzat net (VAN): 17.017 €

Per tant la concessió és viable econòmicament, però les TIR i els VAN que s'obtenen no són d'uns valors gaire elevats, tenint en compte la durada del contracte.

Per aquest motiu, i atès que la l'art. 29 de la LCSP permet que el concessionari, a més de recuperar la inversió, pugui obtenir un rendiment (s'entén que suficient) sobre el capital invertit, es proposa allargar el termini fins als 25 anys.

Amb aquest increment del termini s'obtenen els següents resultats:

Durada de la concessió (anys)	Taxa interna de retorn (TIR)	Valor actualitzat net (VAN)
25	4,57%	111.498 €

El rendiment mitjà sobre les despeses dels 25 anys de concessió es situa en el 5,29%, quantitat que es pot considerar raonable i suficient.

A la següent pàgina hi ha la taula amb els detalls dels càlculs.

Previsió de pèrdues i guanys. Durada del contracte: 25 anys – Any 0 a 13

Any	TOTALS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ingressos d'Explotació	5.457.476	0	198.000	203.400	208.962	214.691	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592
Càmping	2.781.931	0	100.000	103.000	106.090	109.273	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551
Bar	2.225.545	0	80.000	82.400	84.872	87.418	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041
Piscina	450.000	0	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Despeses d'Explotació	5.183.745	0	207.175	208.375	209.611	209.859	208.116	209.032	207.916	206.769	205.590	204.376	207.128	207.128	207.128
compres	1.112.772	0	40.000	41.200	42.436	43.709	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020
arrendaments i cànons	150.000	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	8.000	8.000	8.000
reparacions i conservació	62.500	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
serveis de prof. Independ.	62.500	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
primes d'assegurances	37.500	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
serveis bancaris i similars	12.500	0	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
publicitat, relacions p.	25.000	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
subministraments	500.000	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
altres serveis	25.000	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
altres tributs	25.000	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
sous i salaris	2.107.946	0	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318
seguretat social empresa	651.617	0	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065
altres despeses socials	25.000	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
interessos de deutes	60.272	0	9.067	9.067	9.067	8.042	6.988	5.903	4.788	3.641	2.461	1.248	0	0	0
altres despeses financeres	8.000	0	2.000	2.000	2.000	2.000									
amortització de l'imm. material	318.139	0	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726
Compte de pèrdues i guanys															
1. Import net xifra de negocis	5.457.476	0	198.000	203.400	208.962	214.691	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592
4. Aprovisionaments	-1.112.772	0	-40.000	-41.200	-42.436	-43.709	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020
6. Despeses de personal	-2.784.562	0	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382
7. Altres despeses d'explotació	-900.000	0	-32.000	-32.000	-32.000	-32.000	-32.000	-34.000	-34.000	-34.000	-34.000	-34.000	-38.000	-38.000	-38.000
8. Amortització de l'immobilitzat	-318.139	0	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726
A) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	342.003	0	1.892	6.092	10.418	14.874	19.463	17.463	17.463	17.463	17.463	17.463	13.463	13.463	13.463
13. Despeses financeres	-68.272	0	-11.067	-11.067	-11.067	-10.042	-6.988	-5.903	-4.788	-3.641	-2.461	-1.248	0	0	0
B) RESULTAT FINANCER	-68.272	0	-11.067	-11.067	-11.067	-10.042	-6.988	-5.903	-4.788	-3.641	-2.461	-1.248	0	0	0
C) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	273.731	0	-9.175	-4.975	-649	4.832	12.476	11.560	12.675	13.822	15.002	16.215	13.463	13.463	13.463
Rendiment sobre despeses	5,29%		-4,4%	-2,4%	-0,3%	2,3%	6,0%	5,5%	6,1%	6,7%	7,3%	7,9%	6,5%	6,5%	6,5%
Rendiment sobre ingressos			-4,6%	-2,4%	-0,3%	2,3%	5,7%	5,2%	5,7%	6,3%	6,8%	7,4%	6,1%	6,1%	6,1%

Ajustaments per obtenir els FC:															
Cobraments (cap ajustament)	0	198.000	203.400	208.962	214.691	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592
Pagaments:															
Restar despeses no monetàries (amort.)			-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726
Restar interessos (RD 55/2017)			-11.067	-11.067	-11.067	-10.042	-6.988	-5.903	-4.788	-3.641	-2.461	-1.248	0	0	0
Sumar amortització préstec															
Pagaments	-384.948	183.382	184.582	185.818	187.092	188.403	190.403	190.403	190.403	190.403	190.403	190.403	194.403	194.403	194.403
FC	-384.948	14.618	18.818	23.144	27.599	32.189	30.189	30.189	30.189	30.189	30.189	30.189	26.189	26.189	26.189
TIR													-4,02%	-2,61%	-1,43%
VAN de l'any	-384.948	14.290	17.984	21.624	25.210	28.743	26.354	25.764	25.187	24.623	24.072	20.415	19.958	19.511	19.511
Sumatori VANs	-384.948	-370.657	-352.673	-331.049	-305.840	-277.096	-250.742	-224.978	-199.791	-175.168	-151.096	-130.681	-110.723	-91.212	-91.212
Tipus de descompte VAN: 2,290%															

Previsió de pèrdues i guanys. Durada del contracte: 25 anys – Any 13 a 25

Any	TOTALS	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Ingressos d'Explotació	5.457.476	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592
Càmping	2.781.931	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551	112.551
Bar	2.225.545	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041	90.041
Piscina	450.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Despeses d'Explotació	5.183.745	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128	207.128
compres	1.112.772	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020	45.020
arrendaments i cànons	150.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
reparacions i conservació	62.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
serveis de prof. Independ.	62.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
primes d'assegurances	37.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
serveis bancaris i similars	12.500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
publicitat, relacions p.	25.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
subministraments	500.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
altres serveis	25.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
altres tributs	25.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
sous i salaris	2.107.946	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318	84.318
seguretat social empresa	651.617	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065	26.065
altres despeses socials	25.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
interessos de deutes	60.272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
altres despeses financeres	8.000												
amortització de l'imm. material	318.139	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726	12.726
Compte de pèrdues i guanys													
1. Import net xifra de negocis	5.457.476	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592
4. Aprovisionaments	-1.112.772	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020	-45.020
6. Despeses de personal	-2.784.562	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382	-111.382
7. Altres despeses d'explotació	-900.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000	-38.000
8. Amortització de l'immobilitzat	-318.139	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726
A) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	342.003	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463
13. Despeses financeres	-68.272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B) RESULTAT FINANCER	-68.272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	273.731	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463
Rendiment sobre despeses	5,29%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Rendiment sobre ingressos		6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%

Ajustaments per obtenir els FC:													
Cobraments (cap ajustament)		220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592	220.592
Pagaments:													
Restar despeses no monetàries (amort.)		-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726	-12.726
Restar interessos (RD 55/2017)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sumar amortització préstec													
Pagaments		194.403	194.403	194.403	194.403	194.403	194.403	194.403	194.403	194.403	194.403	194.403	194.403
FC		26.189	26.189	26.189	26.189	26.189	26.189	26.189	26.189	26.189	26.189	26.189	26.189
TIR		-0,43%	0,41%	1,13%	1,75%	2,29%	2,75%	3,16%	3,52%	3,83%	4,11%	4,35%	4,57%
VAN de l'any		19.074	18.647	18.230	17.822	17.423	17.033	16.651	16.279	15.914	15.558	15.210	14.869
Sumatori VANS		-72.137	-53.490	-35.260	-17.438	-16	17.017	33.669	49.947	65.861	81.419	96.629	111.498
Tipus de descompte VAN: 2,290%													

9.4 Valor estimat del contracte

Als efectes del què estableixen els articles 19 i següents de la LCSP, es determina el valor estimat del contracte sumant les xifres de negoci previstes (excepte els ingressos del bar, que no són objecte de les tarifes a aprovar per l'ajuntament), actualitzades al tipus de descompte determinat en l'apartat anterior, el 2,290%:

Any	Xifra de negocis càmping i piscina (€)	Valor actualitzat any inicial al tipus 2,290% (€)
1	118.000	115.358
2	121.000	115.643
3	124.090	115.941
4	127.273	116.253
5	130.551	116.577
6	130.551	113.967
7	130.551	111.416
8	130.551	108.922
9	130.551	106.483
10	130.551	104.099
11	130.551	101.769
12	130.551	99.491
13	130.551	97.263
14	130.551	95.086
15	130.551	92.957
16	130.551	90.876
17	130.551	88.841
18	130.551	86.853
19	130.551	84.908
20	130.551	83.007
21	130.551	81.149
22	130.551	79.332
23	130.551	77.556
24	130.551	75.820
25	130.551	74.123
Total		2.433.690 €

El valor estimat del contracte és de 2.433.690 €.

9.5 Revisió de les tarifes

Segons les dades anteriors, el període de recuperació de les inversions serà, en qualsevol cas, superior als cinc anys. Per tant, d'acord amb l'art. 103 de la LCSP, l'òrgan de contractació pot establir el dret a la revisió periòdica i predeterminada dels preus (tarifes dels serveis del càmping i de la piscina)

La LCSP remet a la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, i al Reial decret que la desenvolupa (RD 55/2017), que detallen el procediment que s'ha de seguir en la determinació de la revisió dels preus.

El RD 55/2017 estableix els següents condicionants per les revisions de preus:

- Se n'ha de justificar la procedència a l'expedient.
- L'òrgan de contractació n'establirà la fórmula aplicable en funció de la naturalesa del contracte i de l'estructura i evolució dels costos de l'activitat.
- No es podrà modificar durant la vigència del contracte.
- S'aplicarà en cada data periòdica determinada.
- Es vincularà als costos directes, indispensables i significatius.
- No seran revisables els costos associats a les amortitzacions, els costos financers, les despeses generals o d'estructura ni el benefici industrial.
- L'increment repercutible dels costos de mà d'obra no podrà ser superior a l'increment experimentat per la retribució del personal al servei del sector públic, conforme a les Lleis de pressupostos generals de l'Estat.
- Per poder revisar els preus han d'haver transcorregut com a mínim dos anys del contracte i se n'ha d'haver executat el 20%.

D'acord amb l'art. 9 del RD 55/2017 l'ajuntament d'Organyà ha sol·licitat a cinc empreses del sector, properes geogràficament, la seva estructura de costos: Càmping d'Oliana, càmping d'Organyà, càmping Gran Sol de Montferrer, càmping la Vall d'Àger, càmping Cerdanya Wellness Ecoresort, de Prullans. Només s'ha rebut resposta d'un d'aquests càmpings, i atès que també es disposa de les dades de l'últim concessionari d'Organyà pot deduir-se la seva estructura bàsica de costos; també es tenen en compte els imports de les previsions del compte de resultats d'aquest estudi de viabilitat:

Despesa	% sobre el total de costos anuals				
	Càmping x	Càmping Organyà	Previsió compte de resultats	Mitjana	Valors considerats
Personal	41,23%	48,89%	51,25%	47,12%	49,00%
Electricitat	6,13%	4,74%	4,54%	5,14%	5,00%
Aigua	0,39%	4,14%	1,36%	1,96%	2,00%
Combustibles	4,05%	2,56%	2,50%	3,04%	3,00%

Els valors que es tenen en compte en la fórmula de revisió de preus (última columna de la taula anterior) s'han determinat en base a la mitjana, però tenint en compte que si la despesa d'Organyà és superior es considera la pròpia d'Organyà, excepte pel cost de l'aigua que sembla molt elevat, i pot ser degut a algun error en les dades del concessionari.

Es proposa la següent fórmula per calcular el coeficient de revisió dels preus:

$$K_t = A * \left(\frac{S_t}{S_0}\right) + B * \left(\frac{E_t}{E_0}\right) + C * \left(\frac{A_t}{A_0}\right) + D * \left(\frac{C_t}{C_0}\right) + E$$

On:

K_t = Coeficient de revisió de l'any t.

A = Pes del cost de la mà d'obra (0,49).

S_t = Import salarial del Conveni d'hostaleria i turisme de Lleida, per la categoria D (càmpings), en l'any de revisió del preu del contracte. S'utilitzarà el valor publicat com a provisional o definitiu vigent en el moment de la revisió. Com a import salarial s'entendrà la suma dels salaris establerts al conveni per tots els nivells de la categoria D (càmpings), que ja hi estessin inclosos en el moment de la signatura del contracte.

S_0 = Import salarial del Conveni d'hostaleria i turisme de Lleida, per la categoria D (càmpings), en l'any de formalització del contracte. S'utilitzarà el valor publicat com a provisional o definitiu vigent en el moment de la signatura del contracte. Com a import salarial s'entendrà la suma dels salaris establerts al conveni per tots els nivells de la categoria D (càmpings).

B = Pes del cost de l'electricitat (0,05).

E_t = Índex nacional de la classe "Electricitat" publicat per l'INE pel mes que correspongui al moment de la revisió dels preus del contracte.

E_0 = Índex nacional de la classe "Electricitat" publicat per l'INE pel mes que correspongui a la signatura del contracte. Aquests índexs són consultables a la pàg. Web: INEbase/Nivel y condiciones de vida (IPC)/Índices de precios de consumo y vivienda/Índice de precios de consumo/Resultados/Resultados nacionales/Índices nacionales/Índices nacionales de clases/0451 Electricidad.

C = Pes del cost de l'aigua (0,02).

A_t = Preu mitjà del m³ d'aigua consumit a les instal·lacions objecte de la concessió en els darrers 12 mesos previs al de revisió de preus. El preu mitjà es calcularà a partir de les factures de l'aigua, dividint la suma dels imports totals, excepte l'IVA, per la suma dels m³ consumits.

A_0 = Preu mitjà del m³ d'aigua consumit a les instal·lacions objecte de la concessió en els primers 12 mesos del contracte. El preu mitjà es calcularà a partir de les factures de l'aigua, dividint la suma dels imports totals, excepte l'IVA, per la suma dels m³ consumits.

D = Pes del cost dels combustibles (0,03).

C_t = Índex nacional de la classe "Gas" publicat per l'INE pel mes que correspongui al moment de la revisió dels preus del contracte.

C_0 = Índex nacional de la classe "Gas" publicat per l'INE pel mes que correspongui a la signatura del contracte. Aquests índexs són consultables a la pàg. Web: INEbase/Nivel y condiciones de vida (IPC)/Índices de precios de consumo y vivienda/Índice de precios de consumo/Resultados/Resultados nacionales/Índices nacionales/Índices nacionales de clases/0452 Gas.

E = Pes de la resta de costos, no revisables (0,41).

Es verifica que $A + B + C + D + E = 0,49 + 0,05 + 0,02 + 0,03 + 0,41 = 1$

La fórmula, doncs, quedarà així:

$$K_t = 0,49 * \left(\frac{S_t}{S_0}\right) + 0,05 * \left(\frac{E_t}{E_0}\right) + 0,02 * \left(\frac{A_t}{A_0}\right) + 0,03 * \left(\frac{C_t}{C_0}\right) + 0,41$$

Un cop formalitzat el contracte es podran determinar els valors de S_0 , E_0 i C_0 , que quedaran fixos per tota la durada de la concessió.

La revisió de preus es realitzarà a través d'aquest coeficient K_t , que actualitzarà les tarifes màximes inicials pels serveis del càmping i de la piscina de la següent manera:

$$t_t = K_t \times t_0$$

On:

t_t = Tarifa revisada del servei x de càmping o piscina.

t_0 = Tarifa inicial del servei x de càmping o piscina.

El plec de clàusules determinarà les dates periòdiques de revisió de preus respecte de la data de formalització del contracte. La primera revisió no podrà ser abans dels dos primers anys del contracte.

10. Ajut d'Estat

En aquest estudi no es contempla cap ajut o subvenció al concessionari.

Aquest estudi ha estat redactat per:

Antoni Pasques, economista

Nina González-Rojas, arquitecta municipal

Joan Guàrdia, secretari de l'Ajuntament d'Organyà