

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICO FINANCERA

CONCESSIÓ DEMANIAL DE
L'EXPLOTACIÓ DE LA GUINGUETA
“COSSETANS”

Confeccionat per Javier Estébanez, llicenciat en
Administració i Direcció d'empreses

0. ABAST DE L'ESTUDI

L'objecte del present estudi és el d'exposar un pla de viabilitat que ofereixi una visió general dels aspectes econòmics i financers més significatius del projecte de concessió demanial de l'ús privatiu del bé de domini públic "guingueta Cossetans" de Cunit, a l'empara de l'article 78.1 del Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Bens de les Entitats Locals (RBEL) i segons el què disposa l'article 93 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

En qualsevol cas, com que les citades concessions demanials precisen d'una relació jurídica contractual, subjecta per remissió legal a les prescripcions de la contractació administrativa, aquest estudi servirà per configurar i analitzar el preu de sortida cert que constarà a l'expedient. Per tant, aquest estudi econòmic financer posarà de manifest el potencial de rendiment econòmic de les instal·lacions objecte de concessió demanial.

L'estudi de viabilitat, o econòmic financer, s'ajustarà a les actuacions preparatòries del Contracte de Concessió de Serveis previst a l'article 285.2 i per analogia, al què es disposa pel Contracte de Concessió d'obra previst a l'article 247 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP):

Article 247 Estudi de viabilitat

1. *Amb caràcter previ a la decisió de construir i explotar en règim de concessió unes obres, l'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'acordar la realització d'un estudi de viabilitat d'aquestes obres.*
2. *L'estudi de viabilitat ha de contenir, almenys, les dades, anàlisi, informes o estudis que escaiguin sobre els punts següents:*
 - a) *Finalitat i justificació de les obres, així com definició de les característiques essencials.*
 - b) *Justificació dels avantatges quantitatius i qualitatius que aconsellen la utilització del contracte de concessió d'obres enfront d'altres de tipus contractuals, amb indicació dels nivells de qualitat que és necessari complir, l'estructura administrativa necessària per verificar la prestació, així com les variables en relació amb l'impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària.*
 - c) *Previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de les obres en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió.*
 - d) *Valoració de les dades i els informes existents que facin referència al planejament sectorial, territorial o urbanístic.*
 - e) *Estudi d'impacte ambiental quan aquest sigui preceptiu d'acord amb la legislació vigent. En els altres casos, una anàlisi ambiental de les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries.*
 - f) *Justificació de la solució elegida, que indiqui, entre les alternatives considerades, si es tracta d'infraestructures viàries o lineals, les característiques del seu traçat.*
 - g) *Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres.*
 - h) *Cost de la inversió a realitzar, així com el sistema de finançament proposat per a la construcció de les obres amb la justificació, així mateix, de la procedència d'aquesta.*
 - i) *Estudi de seguretat i salut o, si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos en les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció.*
 - j) *El valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos del concessionari, als efectes de l'avaluació del risc operacional, així com els criteris que siguin necessaris per valorar la taxa de descompte.*

- k) *Existència d'una possible ajuda d'Estat i compatibilitat d'aquesta ajuda amb el Tractat de funcionament de la Unió Europea, en els casos en què per a la viabilitat de la concessió es prevegin ajudes a la seva construcció o explotació.*
3. *L'Administració concedent ha de sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per un termini idèntic per raó de la seva complexitat, i n'ha de donar trasllat per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats quan l'obra no figuri en el planejament urbanístic corresponent, que l'han d'emetre en el termini d'un mes.*
 4. *El tràmit d'informació pública que preveu l'apartat anterior també serveix per acomplir el que es refereix a l'estudi d'impacte ambiental, en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva.*
 5. *S'admet la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions. Un cop presentat l'estudi, s'ha d'elevat a l'òrgan competent perquè en el termini de tres mesos comuniqui al particular la decisió de tramitar-lo o no tramitar-lo o fixi un termini més llarg per al seu estudi, que en cap cas no pot ser superior a sis mesos. El silenci de l'Administració o de l'entitat que correspongui equival a la no-acceptació de l'estudi.*
En el supòsit que l'estudi de viabilitat culmini en l'atorgament de la concessió corresponent, llevat que aquest estudi hagi resultat insuficient d'acord amb la seva pròpia finalitat, el seu autor té dret en la licitació corresponent a 5 punts percentuals addicionals als obtinguts per aplicació dels criteris d'adjudicació establerts en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. Si no ha resultat adjudicatari, té dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5 per cent com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. L'import de les despeses es determina en funció de les que siguin justificades per qui hagi presentat l'estudi.
 6. *L'Administració concedent pot acordar motivadament la substitució de l'estudi de viabilitat a què es refereixen els apartats anteriors per un estudi de viabilitat economicofinancera quan per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida consideri que aquest és suficient. En aquests supòsits l'Administració ha d'elaborar, a més, abans de licitar la concessió, l'avantprojecte o projecte corresponent per assegurar els tràmits que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article següent.*
 7. *L'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'aprovar l'estudi de viabilitat o, si s'escau, adoptar la decisió de substitució que esmenta l'apartat anterior, i ha de publicar aquestes decisions en el perfil del contractant corresponent.*

Conseqüentment, amb la finalitat de donar resposta a la obligació legal establerta, aquest estudi abasta els següents aspectes:

1. Finalitat i justificació de la concessió demanial: Definició de les característiques essencials.
2. Previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de les concessions.
3. Justificació de la solució escollida.
4. Justificació de la durada de la concessió.
5. Cost de la inversió a realitzar, així com el sistema de finançament proposat per a l'adquisició de l'equipament productiu amb la justificació, així mateix, de la procedència d'aquesta.
6. Avaluació del risc operacional: estudi econòmic - financer.

1. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL: DEFINICIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS.

L'Ajuntament de Cunit promou la concessió d'un equipament municipal del municipi, en forma de guingueta amb terrassa, mitjançant la concessió demanial de la seva explotació, com a element de punt de trobada dels veïns i veïnes de Cunit, així com oferir un servei de qualitat a altres visitants i turistes.

1.1 Objecte

L'objecte de la concessió demanial és l'explotació d'una guingueta municipal de Cunit situada a:

- 1) Guingueta "Cossetans": Avinguda Roca Plana, 28

Per això, la intenció de l'Ajuntament és la de concessió demanial de l'ús privatiu per a l'explotació de la guingueta, amb instal·lacions modernes i en perfectes condicions per oferir un servei de qualitat i pròxim.

1.2 Finalitat i justificació

La finalitat de la concessió demanial és la de l'explotació d'un servei adequat en un entorn tant rellevant des del punt de vista familiar i comunitari, i per tant social, per al barri del Rectorat de Cunit.

1.3 Característiques essencials

L'objecte de la present concessió demanial és l'explotació d'activitat de restauració d'una guingueta tipus "Bar", a la zona davant l'escola Els Cossetans (Avinguda Roca Plana, 28), amb una ocupació màxima, de 18,75m² (7,5m x 2,5m) i alçada de 2,6m, amb un lavabo adaptat segons el Codi d'accessibilitat de la Generalitat de Catalunya, pèrgola de 18,75m² (7,5m x 2,5m) i 4,5m d'alçada per cobrir un àrea total de 19m² constituïda com a terrassa.

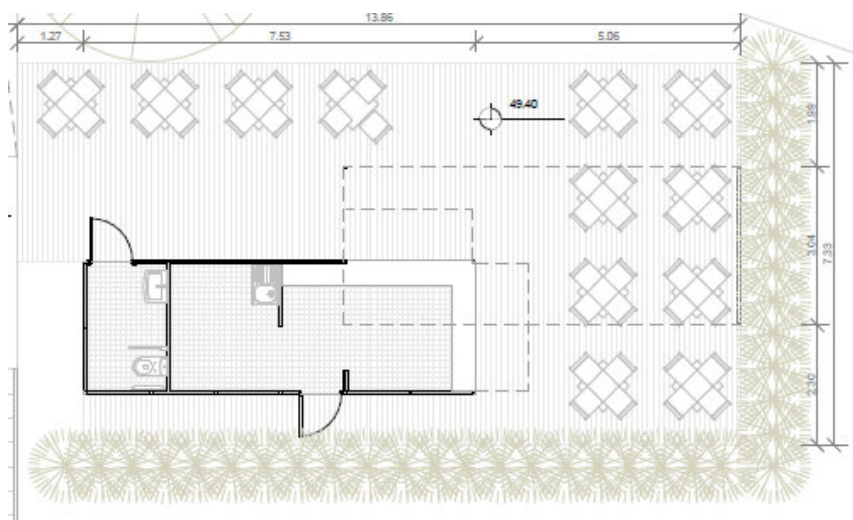
La guingueta (Cossetans) es troba a la zona propera a l'escola Els Cossetans (Avinguda Roca Plana, 28) i estarà ubicada en un espai residencial sense serveis de restauració de proximitat.

Aquest espai es localitza segons els plànols següents:

Guingueta "Cossetans":



La guingueta presenta, segons els plànols de planta, uns amidaments:



A efectes d'aquest estudi, s'ha considerat els espais que es concessionen: guingueta tipus bar i porxo-terrasa, amb les següents característiques generals:

Guingueta "Els Cossetans"	Superfície (m ²)
Bar Guingueta	18,75
Pèrgola	18,75
Total	37,50

2. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INCIDÈNCIA ECONÒMICA I SOCIAL DE LA EXPLOTACIÓ DE LA GUINGUETA BAR EN LA SEVA ÀREA D'INFLUÈNCIA I SOBRE LA RENDIBILITAT DE LES CONCESSIONS DEMANIALS.

En aquest apartat s'analitzen les previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de l'explotació en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió demanial de l'ús privatiu de la Guingueta – Bar municipal.

2.1. Previsions sobre la demanda d'ús.

Aquesta és una concessió de naturalesa hostalera de manera que la demanda d'ús es determina en funció dels serveis de restauració estimats.

Guingueta “Cossetans”:

La guingueta situada a l'Avinguda Roca Plana, 28, s'ha configurat com a oferta quasi monopolística en el barri residencial del Rectorat. La zona disposa d'una zona verda i d'esbarjo, així com l'Escola Els Cossetans, un centre de dues línies d'educació infantil i primària, que pot acollir fins a 450 alumnes. L'ampli horari comercial (de dilluns migdia a diumenge al matí i divendres, dissabtes i festius fins a la 1h, permet oferir tant esmorzars com petits àpats a migdia i vespres, com serveis de snack-bar.

La proximitat al centre educatiu també possibilitarà la preparació de gofres i crepes a l'hora de berenar, a la sortida dels nens, així com disposar de crispets acabades de fer. Aquests productes d'alta demanda proporcionen un marge substancial a l'explotació.

L'obertura en caps de setmana, també nits fins a la 1h, permetrà oferir vermouths a migdia i cocktails i combinats al vespre.

Està equipat amb una cuina senzilla, que permetrà disposar a la carta d'entrepans freds i calents, plats combinats, i tapes poc elaborades.

Les tarifes a aplicar seran lliures i sense limitacions, però adaptades al mercat i la zona d'explotació.

Així, la previsió sobre la demanda d'ús es desenvolupa en l'apartat relatiu a l'estudi econòmic. En el mateix s'avaluen en 10.000 els serveis d'àpats anuals (plats combinats, entrepans i tapes), bàsicament als migdies, tot superant les 15.000 consumicions en el bar – guingueta “Cossetans”.

2.2. Incidència econòmica i social de l'explotació en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió.

La concessió de referència es justifica tant des del punt de vista social com des del punt de vista econòmic per motius que a continuació s'exposen:

- Tant en l'explotació de l'equipament, es crearan llocs de treball que milloraran l'economia de la ciutat. En fase d'explotació hostalera, s'estima una plantilla de 2,5 persones a temps complet.

- Des del punt de vista de l'Ajuntament també es tracta d'una font d'ingressos (cànon de concessionari).
- Des del punt de vista social la guingueta de l'Avinguda Roca Plana permetrà disposar uns serveis bàsics de restauració en el barri del Rectorat.

2.3. Incidència de les compres sobre la rendibilitat de la concessió.

Des del punt de vista del concessionari es tracta d'unes inversions rendibles com s'explica en l'estudi econòmic. Aquesta rendibilitat està associada directament al correcte dimensionament de la inversió a realitzar, el seu equipament adequat i la seva gestió professional i orientada al client. Conseqüentment, cal determinar adequadament les inversions a realitzar i els productes a oferir, respectant la necessitat de dotar-la de la qualitat exigible a la zona d'emplaçament, és un factor que afecta directament a la rendibilitat de la concessió demanial.

El concessionari, en fase d'explotació econòmica de l'equipament, haurà de controlar al màxim l'execució pressupostària, per evitar desviacions i sobre costos que comprometin no només la rendibilitat sinó la viabilitat del projecte.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA.

A l'estudi econòmic es reflecteixen les característiques essencials de la solució escollida per a la determinació de la viabilitat d'aquest projecte, els aspectes essencials es reflecteixen a continuació.

Aquest estudi es basa en la superfície de l'explotació màxima permesa. És a dir, que la dimensió definida en aquest estudi es considera òptima des d'un punt de vista de la rendibilitat / inversió.

Així, la superfície d'explotació principal, la part de guingueta destinada a hostaleria (cuina i barres) es dimensiona en uns 18,75 metres quadrats, mentre que la terrassa associada a l'explotació és de 18,75 metres quadrats, amb un aforament de 48 persones.

La relació de superfícies dóna idea de la importància de la terrassa en aquesta explotació, ateses les característiques climàtiques de Cunit i la bonança tèrmica gran part de l'any, que es calcula en uns 6 mesos a l'any de mitjana, des de la Setmana Santa a finals de setembre.



4. JUSTIFICACIÓ DE LA DURADA DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL.

Per analogia, la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes de Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives de el Parlament Europeu i de Consell 2014/23 / UE i 2014/24 / UE, de 26 de febrer de 2014, disposa:

Article 29 Termini de durada dels contractes i d'execució de la prestació

Els contractes de concessió d'obres i de concessió de serveis tindran un termini de durada limitat, el qual es calcularà en funció de les obres i dels serveis que constitueixin el seu objecte i es farà constar en el plec de clàusules administratives particulars.

Si la concessió d'obres o de serveis sobrepassés el termini de cinc anys, la durada màxima de la mateixa no podrà excedir del temps que es calculi raonable perquè el concessionari recuperi les inversions realitzades per a l'explotació de les obres o serveis, juntament amb un rendiment sobre el capital invertit, tenint en compte les inversions necessàries per assolir els objectius contractuals específics.

Les inversions que es tinguin en compte a l'efecte de calcular inclouran tant les inversions inicials com les realitzades durant la vida de la concessió.

En qualsevol cas, la durada dels contractes de concessió d'obres o de concessió de serveis a què es refereix el segon paràgraf del present apartat, no podrà excedir, incloent les possibles prorroques, de:

a) Quaranta anys per als contractes de concessió d'obres, i de concessió de serveis que comprenguin l'execució d'obres i l'explotació de servei.

9. El període de recuperació de la inversió a què es refereixen els apartats 4 i 6 d'aquest article serà calculat d'acord amb el que estableix el Reial decret a què es refereixen els articles 4 i 5 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.

Reial Decret 55/2017, de 3 de febrer, pel qual es desenvolupa la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola:

Article 10. Període de recuperació de la inversió dels contractes

1. S'entén per període de recuperació de la inversió del contracte aquell en què previsiblement puguin recuperar les inversions realitzades per a la correcta execució de les obligacions previstes en el contracte, incloses les exigències de qualitat i preu per als usuaris, si escau, i es permeti al contractista l'obtenció d'un benefici sobre el capital invertit en condicions normals d'explotació.

La determinació del període de recuperació de la inversió del contracte s'ha de basar en paràmetres objectius, en funció de la naturalesa concreta de l'objecte del contracte. Les estimacions han de realitzar-se sobre la base de prediccions raonables i, sempre que sigui possible, basades en fonts estadístiques oficials.

2. Es defineix el període de recuperació de la inversió del contracte com el mínim valor de *n* per al qual es compleix la següent desigualtat, havent-se realitzat totes les inversions per a la correcta execució de les obligacions previstes en el contracte:

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

on:

t són els anys mesurats en nombres enters.

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

a) El flux de caixa procedent de les activitats d'explotació, que és la diferència entre els cobraments i els pagaments ocasionats per les activitats que constitueixen la principal font d'ingressos del contracte, tenint en compte tant les contraprestacions abonades pels usuaris com per la Administració, així com per altres activitats que no puguin ser qualificades com d'inversió i finançament.

El flux de caixa procedent de les activitats d'explotació comprendrà, entre d'altres, cobraments i pagaments derivats de cànons i tributs, excloent aquells que gravin el benefici de contractista.

b) El flux de caixa procedent de les activitats d'inversió, que és la diferència entre els cobraments i els pagaments que tenen el seu origen en l'adquisició d'actius no corrents i altres actius equivalents, com ara immobilitzats intangibles (entre ells, drets d'ús de propietat industrial o intel·lectual, concessions administratives o aplicacions informàtiques), materials o inversions immobiliàries, així com els cobraments procedents de la seva alienació.

Encara que no es prevegi la seva efectiva alienació en el moment de realitzar les projeccions, s'inclourà com a cobrament procedent de les activitats d'inversió el valor residual dels actius, entès com l'import que es podria recuperar a la finalització del contracte o bé de la vida útil de l'element patrimonial, en cas que aquesta finalitzi amb anterioritat, ja sigui per la seva venda en el mercat o per altres mitjans.

Per a la determinació de la valor residual s'analitzaran les característiques dels elements patrimonials, com ara la seva vida útil, usos alternatius, mobilitat i divisibilitat.

FC_t no inclourà cobraments i pagaments derivats d'activitats de finançament.

L'estimació dels fluxos de caixa es realitzarà sense considerar cap actualització dels valors monetaris que componen FC_t .

b és la taxa de descompte, el valor serà el rendiment mitjà en el mercat secundari del deute de l'Estat a deu anys en els últims sis mesos incrementat en un diferencial de 200 punts bàsics. Es prendrà com a referència per al càlcul d'aquest rendiment mitjà les últimes dades disponibles publicades pel Banc d'Espanya en el Butlletí del mercat de deute públic.

L'instrument de deute i el diferencial que serveixen de base al càlcul de la taxa de descompte podran ser modificats per Ordre de ministre d'Hisenda i Funció Pública, previ informe de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de l'Estat, per adaptar-lo als terminis i condicions de risc i rendibilitat observades en els contractes de sector públic.

Consultat el Butlletí, consta la següent nota:

"El Banc d'Espanya deixa de publicar a la seva pàgina web el Butlletí del mercat de deute públic i la Memòria del mercat de deute públic a partir d'avui, dilluns 16 d'abril de 2018. En el seu lloc,

la societat rectora del Mercat de Renda Fixa AIAF (Borses i Mercats Espanyols renda fixa, SA) assumeix la tasca de difondre la informació sobre els valors de deute públic. "

El rendiment dels últims 6 mesos del Bono a 10 anys es:

HISTÒRIC DE TIPUS 2023	
BONO A 10 ANYS (6 últims mesos)	
Octubre 2022	3,255
Novembre 2022	2,949
Desembre 2022	3,657
Gener 2023	3,326
Febrer 2023	3,678
Març 2023	3,450
Mitja	3,39

Per tant, la taxa de descompte serà de 5,39%:

Mitja últims 6 mesos	3,386
Punts bàsics a sumar	2,000
Total punts	5,386
Tasa descompte resultant	5,39

Càlcul del VAN i TIR amb la taxa de descompte del 5,39%:

GUINGUETA COSSETANS

VAN	1.217,51 €
TIR	7,69%
ANYS	4
Taxa de descompte	5,39%

ANY	FLUXE CAIXA	FLUXE CAIXA DESCOMPTAT	FLUXE CAIXA ACUMULAT
-	- 19.552,50 €	- 19.552,50 €	-19.552,50 €
1	3.959,69 €	3.757,18 €	-15.795,32 €
2	3.813,09 €	3.433,03 €	-12.362,29 €
3	4.223,04 €	3.607,67 €	-8.754,62 €
4	12.383,23 €	10.037,75 €	1.283,13 €

Com s'aprecia en els quadres anteriors, per a la guingueta "Cossetans" l'any de recuperació és l'any 4. Pel que fa a la rendibilitat, en l'any de recuperació, la TIR és del 7,69%.

És per aquest motiu que es considera adequat allargar el termini de la concessió fins els 4 anys. Amb aquest període de 4 anys, la TIR esperada seria del 23,12% la de "Cossetans", taxes que resultarien atractives pels potencials inversors.

Cal apuntar que l'anuari de 2021 de la pime catalana de PIMEC, recull una rendibilitat mitjana del 9,51% per a petites empreses de restauració. Per a la guingueta "Cossetans" la rendibilitat anual mitjana és del 7,42%.

5. COST DE LA INVERSIÓ A REALITZAR I SISTEMA DE FINANÇAMENT PROPOSAT.

5.1 GUINGUETA “COSSETANS”

La inversió inicial per a la guingueta “Cossetans” s’estima en un total de 16.250€ més IVA, el que fa un total de 19.552,50€, segons el desglossament:

Inversió inicial GUINGUETA COSSETANS	Import	IVA	Total
Cost instal·lació i primer establiment	1.000,00 €	100,00 €	1.100,00 €
Mobiliari i decoració	1.000,00 €	210,00 €	1.210,00 €
Equipament productiu	9.450,00 €	1.984,50 €	11.434,50 €
Existències	500,00 €	105,00 €	605,00 €
Connexió inicial subm. aigua (estimat)	1.200,00 €	252,00 €	1.452,00 €
Connexió inicial Subm. Elèctric (estimat)	800,00 €	168,00 €	968,00 €
Caixa registradora i informàtica	1.000,00 €	210,00 €	1.210,00 €
Parament i estris de cuina i sala	1.000,00 €	210,00 €	1.210,00 €
Vinilat - identificació visual	300,00 €	63,00 €	363,00 €
TOTAL	16.250,00 €	3.302,50 €	19.552,50 €

El mobiliari exterior i interior ve proporcionat per l'Ajuntament, segons es recull a la proposta de plecs i la seva reposició no ha estat contemplada en l'estudi del cash flow acumulat i el VAN i TIR.

Es considera que l'equipament productiu té un cost de 9.450€, i la seva reposició es contempla inclosa en una partida de despeses anual (reparació i conservació i manteniment maquinària):

Equipament productiu	Cost total s/iva
Cuina	500 €
Congelador doble porta	1.800 €
Vitrina frigorífica	700 €
Parrilla	350 €
Rentagots	675 €
Rentavaixelles	900 €
Cafetera	2.100 €
Molinet cafè	300 €
Batidora	150 €
Gofrera	300 €
Crispetera	300 €
Expmedor	300 €
Fregidora 6l.	425 €
Estris de cuina i sala	500 €
Microones	150 €
Total	9.450 €

Les amortitzacions de les inversions son:

AMORTITZACIONS GUINGUETA COSSETANS	Import	NÚM. ANYS	AMORTITZACIÓ
Cost instal·lació i primer establiment	1.000,00 €	10	100,00 €
Mobiliari i decoració	1.000,00 €	10	100,00 €
Equipament productiu	9.450,00 €	10	945,00 €
Existències	500,00 €	10	50,00 €
Connexió inicial subm. aigua (estimat)	1.200,00 €	10	120,00 €
Connexió inicial Subm. Elèctric (estimat)	800,00 €	10	80,00 €
Caixa registradora i informàtica	1.000,00 €	10	100,00 €
Parament i estris de cuina i sala	1.000,00 €	10	100,00 €
Vinilat - identificació visual	300,00 €	1	300,00 €
TOTAL	16.250,00 €		1.895,00 €

Per dur a terme aquestes inversions, es proposa un sistema de finançament mixt amb fons propis i finançament bancari tipus ICO o similar, amb un percentatge del 50%-50%, respectivament. Atesa la situació econòmica actual i amb una finalitat conservadora, el tipus d'interès aplicat per fer les estimacions és del 8% anual, amb un venciment a 5 anys i sistema francès d'amortització.

Els quadres d'amortització del préstec és:

GUINGUETA COSSETANS

Origen dels fons	Import	%
Fons propis	9.776,25 €	50%
Finançament bancari	9.776,25 €	50%
	19.552,50 €	100%

tipus d'interès 8%

Any	Capital	Interessos	Total
1	- 2.169,55 €	- 782,10 €	- 2.951,65 €
2	- 2.343,12 €	- 608,54 €	- 2.951,65 €
3	- 2.530,57 €	- 421,09 €	- 2.951,65 €
4	- 2.733,01 €	- 218,64 €	- 2.951,65 €

Per altra banda, s'ha contemplat la possibilitat de contractar una pòlissa de crèdit/tresoreria per cobrir possibles desfasaments del cash flow a molt curt termini, atès que la demanda és discontinua i la previsió d'ingressos contempla una estacionalitat important pel que fa als mesos d'abril a setembre. Aquest sistema de finançament s'ha calculat amb un tipus màxim del 10% anual.

6. LLINDAR MÍNIM DEL CÀNON DE L'AJUNTAMENT

La disposició dels bens patrimonials, i per extensió els demanials que aquí ens ocupa, als efectes d'establir un cànon o taxa per la utilització privativa o aprofitament especial del domini públic, com a font d'ingressos per a l'erari públic, ha de fer-se de forma que, sense limitar la concurrència de licitadors, el be s'adjudiqui al millor preu.

A diferència d'altres concessions demanials similars que operen des de fa alguns anys, o d'altres que disposen de referències de preus de mercat, la guingueta que es proposa concessionar l'Ajuntament de Cunit no té precedent a la ciutat. Per tant, i per analogia, l'article 92 del RD 1372/186, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Bens de les Entitats Locals (RBEL) disposa que:

- a) L'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'ús de bens patrimonials de les Entitats Locals es registrarà, en qualsevol cas, pel que fa a la seva preparació i adjudicació per la normativa reguladora de contractació de les entitats locals. Serà necessària la realització de subhasta sempre que la durada de la cessió sigui superior a cinc anys o el preu estipulat excedeixi del 5% dels recursos ordinaris del pressupost.
- b) En qualsevol cas, el concessionari haurà de satisfer un cànon no inferior al 6% del valor en venda dels bens.

Per a la valoració del be, l'article 118 del RBEL disposa que serà requisit previ a tota venda o permuta de bens patrimonials la valoració tècnica d'aquests que acrediti fefaentment el seu justipreu.

Conseqüentment, s'ha de realitzar una valoració objectiva i tècnica que pot estar basada en el valor cadastral de la finca, el valor de mercat, etc. El percentatge del 6% (que disposa l'art.92 RBEL) no pot obtenir-se del valor cadastral, si no de l'import de la valoració tècnica.

En qualsevol cas, aquesta valoració serà el llindar mínim per a l'establiment d'un cànon, que una vegada fixat, haurà de reflectir la realitat econòmica de la concessió.

6.1 LLINDAR MÍNIM GUINGUETA "COSSETANS"

Pel que fa al llindar mínim del cànon de la guingueta "Cossetans", com es disposa de valoració individualitzada de la parcel·la on s'instal·larà la guingueta, s'ha calculat el valor de mercat del metre quadrat de terreny:

Valor cadastral sòl urbà Cossetans (1)	376.449,19
Metres quadrats sòl urbà Cossetans (2)	6.134,00
Valor cadastral mig sòl urbà (1)/(2)	61,37
Valor cadastral mig sòl urbà	61,37
Coefficient multiplicador	1,61
Valor de mercat mig sòl urbà	98,81

Amb la valoració feta pels serveis tècnics de l'Ajuntament, pel que fa al valor d'adquisició i instal·lació de la guingueta, s'obté un llinar mínim de cànon de la guingueta "Cossetans" de 5.340,07€, segons els càlculs:

Guingueta "Cossetans"	Superfície (m ²)	Valor terreny	6% RBEL
Bar Guingueta	18,75	1.852,63	111,16 €
Pèrgola	18,75	1.852,63	111,16 €
Subtotal terreny	37,50	3.705,27	222,32 €
Guingueta "Cossetans"	Quantitat	Cost Ajunt.	6% RBEL
Guingueta (adquisició + instal·lació)	1	69.744,40	4.184,66 €
Pèrgola (adquisició+instal·lació)	1	12.609,41	756,56 €
Taules de terrassa	12	815,73	48,94 €
Cadires restauració	48	1.585,00	95,10 €
Papereres	5	541,41	32,48 €
Subtotal immobilitzat		85.295,96	5.117,76 €
Llinar mínim cànon Ajuntament			5.340,07

7. AVALUACIÓ DEL RISC OPERACIONAL: ESTUDI ECONÒMIC – FINANCER

7.1 ESTUDI ECONÒMIC GUINGUETA “COSSETANS”

En aquest apartat es quantificaran els ingressos previstos i les despeses esperades, s'analitzaran els comptes de resultats (pèrdues i guanys previsionals ANNEX) de tot el període proposat de concessió, així com el Pla de tresoreria del primer any d'activitat ANNEX i un estat del cash-flow pels 4 anys de concessió ANNEX.

Les hipòtesis de partida que s'han utilitzat són:

- S'ha pres com a referència l'any 2024, com a any tipus.
- L'equipament restarà obert tot l'any i s'han identificat 3 temporades diferents, en funció de la demanda potencial de serveis. El diumenge tarda i dilluns matí serà dia de tancament setmanal, en temporada baixa i mitja. El febrer restarà tancat per vacances una setmana, i altres tres setmanes al desembre i gener (en funció de les vacances escolars):

Temporada 2023	dies
Temporada baixa	97
Temporada mitja	114
Temporada alta	91
	302

- Per al càlcul dels ingressos i les despeses s'ha tingut en compte els dies d'obertura (302 dies) i la temporada s'ha classificat en temporada alta (maig, juny i setembre), la temporada mitja que son els mesos d'abril, juliol, agost i octubre) i temporada baixa (la resta, 97 dies).
- La relació de vendes de menjar/begudes per l'explotació és:

Vendes	Bar guingueta
Vendes menjar	20%
Vendes begudes	80%

- El cost dels aprovisionaments respecte les vendes de menjar i beure són:

COST COMPRES	% COST*	% MARGE
sobre menjar	25%	75%
sobre begudes	35%	65%

- Per al càlcul dels ingressos s'ha tingut en compte el % d'ocupació estimada dels espais així com un índex de “rotacions”, que indica les vegades que s'ocupa un mateix espai per tipus de servei. També s'ha tingut en compte el dia de la setmana, discriminant 1) de dilluns tarda a divendres i 2) dissabtes i diumenges al matí.
- L'aforament màxim del bar – guingueta és de 48 persones.
- Els preus mitjos considerats, i atenent al tipus de servei que s'ofereix, són:

GUINGUETA COSSETANS	Import i/IVA	Import e/IVA
Import mig tiquet migdia	8,50 €	7,73 €
Import mig tiquet vespre	7,50 €	6,82 €
Consumicions esporàdiques	6,00 €	5,45 €

- Les tarifes resten condicionades als preus mitjos de les activitats similars de la zona.
- Els dies laborables/cap de setmana, per temporada són:

	Temporada		
Dies: 308	Alta	Mitja	Baixa
Dll a Dv	63	94	80
Dss i Dg	28	20	17
	91	114	97

- L'horari d'obertura mínim que es proposa és d'16 hores diàries (de 8h a 24h, els caps de setmana i vigílies de festius fins a la 1h) durant 6 dies a la setmana, de dilluns tarda a diumenge migdia, segons el què recull els plecs de prescripcions tècniques.

Càlcul dels ingressos:

Els ingressos de la concessió demanial provenen, bàsicament, de les vendes de restauració (plats combinats, entrepans freds i calents i tapes), i consumicions com a cafès, refrescos, combinats. S'han contemplat també uns ingressos anuals de 3.000€, per la venda de gelats, etc. i la quantitat de 120€ anuals per "altres".

Durant tota la vida de la concessió s'ha establert com a hipòtesi que els ingressos evolucionen anualment en una taxa positiva del +2%, com a combinació de la inflació de preus i l'increment i consolidació de la demanda.

El ingressos per restauració són:

Aforament: 48	Temporada alta		Temporada mitja		Temporada baixa	
GUINGUETA COSSETANS	Dll a Dv	Dss a Dg	Dll a Dv	Dss a Dg	Dll a Dv	Dss a Dg
% Ocupació migdia	95%	95%	15%	95%	15%	80%
índex rotació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
% Ocupació vespre	50%	50%	10%	30%	5%	5%
índex rotació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
% Ocupació consumicions	100%	100%	80%	100%	30%	80%
índex rotació	2,00	2,00	1,00	1,50	1,00	1,00

Aforament: 48	Temporada alta		Temporada mitja		Temporada baixa		TOTAL	TOTAL	TOTAL
GUINGUETA COSSETANS	Dll a Dv	Dss a Dg	Dll a Dv	Dss a Dg	Dll a Dv	Dss a Dg	Temp. Alta	Temp. Mitja	Temp. Baixa
quantitat tiquets migdia	46	46	7	46	7	38	4.186,00	1.578,00	1.206,00
quantitat tiquets vespre	24	24	5	14	2	2	2.184,00	750,00	194,00
quantitat consumicions	96	96	38	72	14	38	8.736,00	5.012,00	1.766,00

GUINGUETA COSSETANS	TOTAL	Preu unitari	Total Ingressos	TOTAL Temp. Alta	TOTAL Temp. Mitja	TOTAL Temp. Baixa
tiquets migdia	6.970,00	7,73 €	53.859,09 €	32.346,36 €	12.193,64 €	9.319,09 €
tiquets vespre	3.128,00	6,82 €	21.327,27 €	14.890,91 €	5.113,64 €	1.322,73 €
consumicions	15.514,00	5,45 €	84.621,82 €	47.650,91 €	27.338,18 €	9.632,73 €
			159.808,18 €	94.888,18 €	44.645,45 €	20.274,55 €

Els ingressos estimats, amb un alt component de prudència, es situen el primer any de funcionament al voltant dels 160.000€. Aquesta xifra es situa per sota de la informació sobre

facturació mitjana que subministra, per exemple, els webs d'hostaleria www.canalhoreca.com i www.hosteleriamadrid.com.

No s'ha contemplat en el càlcul els ingressos del valor residual dels elements de l'immobilitzat, tot atenent el principi econòmic d'empresa en funcionament. El valor residual al final del quart exercici de l'explotació és de 9.570€ i que podria materialitzar-se per un 80% del seu valor; aquest import de 7.656€ s'ha inclòs en el càlcul del VAN i TIR.

Càlcul de les despeses:

S'han identificat fins a 4 tipus de despeses en l'estructura de costos que afectaran de forma més o menys intensa a la viabilitat del negoci. Algunes d'aquestes despeses tenen un component fix, com per exemple la plantilla fixa del negoci, l'amortització de l'equipament i mobiliari, els cànons i taxes a pagar, etc. D'altres despeses, de caràcter variable, aniran en funció de l'evolució de la concessió. Aquestes serien les de personal de reforç, aprovisionaments, subministraments, etc.

S'ha d'assenyalar que l'activitat és intensiva en ma d'obra, i conseqüentment, els costos de personal serà una part molt important en el compte de pèrdues i guanys.

Com a hipòtesi de partida, s'estableix un increment dels sous i salaris del 2% anual, així com de la resta de despeses. No compleix aquesta hipòtesi la taxa per recollida de residus i el cànon concessional, que es mantenen constants per a tot el període, així com les despeses d'amortització d'equipaments i mobiliari.

Els salaris que es contemplen són els que recull la resolució TSF/1122/2021. De 22 de març, per la qual es disposa la inscripció i la publicació del Conveni col·lectiu interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya, així com l'acord de finals de 2022 entre sindicats i patronal del sector en matèria de revisió salarial. En concret els salaris de 2023 s'han incrementat en un 4% (2022) i un 3% (2023) respecte els vigents de 2021.

Despeses de personal

1. DESPESAS DE PERSONAL

40											5,00%		32,4%	
GUINGUETA COSSETANS		Efectius	nivell	mesos	Nº hores setmanals	Salari mes	Total mes	Total temporada	Absentisme	Seguretat social	Cost total			
1	Encarregat	1	1	12	40,00	1.594,52 €	1.860,28	22.323,34	1.116,17	7.594,40	31.033,90			
2	Cambrer	1	4	12	40,00	1.594,52 €	1.860,28	22.323,34	1.116,17	7.594,40	31.033,90			
3	Cambrer /Ajudant/neteja	1	4	12	20,00	797,26 €	930,14	11.161,67	558,08	3.797,20	15.516,95			
								55.808,34	2.790,42	18.986,00	77.584,76 €			

S'ha contemplat la contractació de personal de sala a jornada sencera, i també un cambrer de suport a jornada parcial (preferentment pels caps de setmana) que cobreixin el total hores d'obertura del local.

Despeses d'aprovisionaments, serveis i altres de gestió ordinària

2. DESPESES APROVISIONAMENTS I SERVEIS

CONCEPTE	GUINGUETA
MENJAR	7.990,41 €
BEURE	44.746,29 €
Subministraments Electricitat	4.800,00 €
Subministraments Aigua	1.200,00 €
Sistema d'alarma	432,00 €
ASSEGURANCES	250,00 €
PUBLICITAT I PROPAGANDA	250,00 €
MATERIAL OFICINA	250,00 €
MATERIAL MANTENIMENT I NETEJA	900,00 €
Buidatge wc químic (500€/mes)	6.000,00 €
REPARACIÓ I CONSERVACIÓ**	500,00 €
MANTENIMENT MAQUINÀRIA**	500,00 €
ALTRES I IMPREVISTOS**	300,00 €
SERVEIS PROFESSIONALS	3.600,00 €
**inclou reposició de l'equipament productiu	
	71.718,70 €

Despeses de tributs i cànon concessional

3. DESPESES TRIBUTS I CÀNON CONCESSIONAL

Concepte	GUINGUETA
Recollida i eliminació de residus Grup 2.1	350,00 €
Cànon concessional	5.340,07 €

La recollida i eliminació de residus s'ha calculat en base a l'ordenança vigent a 28/02/2023, per a una superfície de més de 37,5 m² per als bar – restaurants.

La proposta de cànon concessional anual de 5.340,07€ compleix la doble exigència de gravar l'activitat en funció del benefici esperat (vegeu l'apartat TIR, amb una taxa del 23,12%, en l'any de recuperació de la inversió) i, per altra banda, conservar els ingressos que l'Ajuntament pretén de la concessió.

Despeses d'amortització

Vegeu apartat 5 anterior

Despeses financeres

Vegeu apartat 5 anterior

Impost de societats

L'impost sobre societats s'ha estimat en un 25%.

Determinació del VAN i la TIR de la concessió

Per a valorar la viabilitat econòmica de la concessió s'ha fet servir els indicadors financers VAN i TIR, que són dos indicadors que permeten analitzar, de forma segura, el projecte d'inversió.

El VAN, valor actual net, s'utilitza per a valorar i determinar la viabilitat i rendibilitat d'un projecte d'inversió. La determinarem mitjançant l'actualització dels fluxos de despeses i ingressos futurs del projecte, menys la inversió inicial. Si el resultat d'aquesta operació és positiu, el projecte és viable.

La TIR, taxa interna de retorn, és un mètode d'avaluació de projectes d'inversió i determina la taxa de benefici o rendibilitat que es pot obtenir amb el projecte.

Per al càlcul d'aquests indicadors s'ha pres com a referència la taxa de descompte del 5,39% (pàgina 15). Amb la utilització d'aquesta taxa del 5,39% s'introdueix un marge el suficientment ampli com perquè els resultats dels càlculs siguin realistes, tot considerant l'horitzó temporal de 4 anys. Amb això, els resultats obtinguts són:

VAN	7.311,13 €
TIR	23,12%
ANY	4
Taxa	5,39%

Anàlisi de sensibilitat de la concessió

S'han analitzat diverses situacions que es poden produir durant la concessió i que afecten a un doble escenari: que es produeixi una variació en les vendes/ingressos i que es produeixi una variació en les despeses de personal i operatives. Aquestes variacions a l'alça o a la baixa, de les dues variables anteriors, s'han analitzat en escenaris del +10% i del -20%, pels ingressos i del +10% i -10%, pel cas de les despeses. Les dades que s'extreuen són:

GUINGUETA COSSETANS

VAN		Despeses de personal i operatius		
		10%	0%	-10%
ingressos	10%	8.288,20 €	21.980,02 €	35.671,85 €
	0%	-6.380,70 €	7.311,13 €	21.002,95 €
	-20%	-35.718,49 €	-22.026,66 €	-8.334,84 €

Es pot observar que hi ha una especial sensibilitat en la reducció d'ingressos, que s'haurien de compensar amb una reducció de despeses. S'ha de tenir en compte que tant els costos de personal com els operatius tenen un fort component de flexibilitat (personal de reforç, aprovisionaments, per ex.). L'escenari on es produeix un increment de les despeses és altament improbable, doncs aquestes despeses han estat estimades amb un criteri molt conservador.

Com ja s'ha apuntat en apartats precedents, els ingressos s'han estimat sota el principi de prudència, per tant, és altament improbable que es redueixin respecte els estimats, tot i que dependran de l'evolució de l'explotació econòmica de la concessió.

S'han considerat unes probabilitats per a cada escenari dels analitzats anteriorment, que són:

PROVABILITAT		Despeses de personal i operatius			
ESCENARI		10%	0%	-10%	
ingressos	10%	1%	1%	1%	3%
	0%	5%	63%	4%	72%
	-20%	10%	5%	10%	25%
		16%	69%	15%	100%

Per tant, la suma del valor esperat dels diferents escenaris serà de 279,83€, xifra que reforça els arguments sobre la viabilitat de la explotació comercial.

Com a conclusió, en base a l'anàlisi realitzat i de totes les hipòtesis contemplades en aquest estudi, la concessió demanial analitzada es considera viable pel període de 4 anys, sense perjudici del risc i ventura que ha d'assumir l'empresari que realitzi les inversions i l'explotació comercial de l'equipament objecte de concessió demanial. El cànon anual a favor de l'Ajuntament no haurien de ser inferiors a 5.340,07€ en el cas de la guingueta "Cossetans".

A Cunit, a data de la signatura electrònica.

Javier Estébanez López
Llicenciat en Administració i Direcció d'Empreses