



Estudi de Viabilitat Economicofinancera  
que haurà de regir la Nova Concessió  
Administrativa de les Instal·lacions del  
Bar del Pavelló Municipal de Vallirana.

EXP: 2024-1994/1402



12 de juny 2024

[www.vallirana.cat](http://www.vallirana.cat)



AJUNTAMENT DE VALLIRANA  
Departament d'Esports  
c/ Molí, 2-4  
08759, Vallirana  
93.683.27.38  
[vln.esports@vallirana.cat](mailto:vln.esports@vallirana.cat)

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001	Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

**PREÀMBUL**

L'objecte d'aquest estudi és analitzar la Viabilitat Economicofinancera que haurà de regir la nova Concessió Administrativa de les Instal·lacions del Bar del Poliesportiu Municipal de Vallirana, com a tràmit previ i necessari per al procés de licitació del corresponent contracte administratiu.

Com tot estudi basat en estimacions futures cal fer constar la limitació d'aquest estudi, atès que està subjecte a la realització de successos futurs i incerts. En aquest sentit s'adverteix que, a causa del seu caràcter incert es poden donar diferències significatives entre els resultats de les projeccions plasmades en aquest estudi i els reals. En conseqüència, es rebutja qualsevol responsabilitat pel no compliment de les projeccions realitzades.

Aquest informe es redacta amb l'objectiu d'estudiar la viabilitat economicofinancera de la gestió i explotació del Bar del Pavelló Municipal de Vallirana.


La gestió objecte d'anàlisi comprèn el servei de bar cafeteria, entenent per aquesta la gestió i administració que comprèn la prestació del servei, el manteniment del local, instal·lacions i equipament, els subministraments i la contractació personal necessari per al desenvolupament de l'activitat.

Així, doncs, l'abast de la prestació comprendrà l'explotació del Bar del Pavelló Municipal de Vallirana, així com l'execució d'algunes inversions que l'Ajuntament ha previst i considera necessàries per a la millora en l'oferta del Servei, de les quals s'ha de tenir en compte tant la inversió inicial, com la seva explotació i manteniment. Es fa constar, però, que l'activitat es durà a terme a un local de nova construcció i que ha estat previst a aquest efecte, per la qual cosa l'import de les inversions necessàries serà poc significatiu, més enllà de la pròpia dotació del mobiliari necessari.

En aquest sentit, cal tenir en compte la finalitat d'interès públic o finalitat pública en l'explotació dels serveis i instal·lacions i en el desenvolupament de les activitats objecte del present estudi, tot i que hi hagi un interès privat en l'explotació del negoci a través de l'ocupació privativa d'un bé de domini públic.

Des del punt de vista competencial, convé recordar que les «instal·lacions esportives i d'ocupació del temps lliure» són objecte d'una competència pròpia dels municipis, d'acord amb l'art. 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local. En

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

---


conseqüència, la gestió del Bar del Pavelló Municipal de Vallirana té una innegable naturalesa pública, com es posa de manifest en l'Informe 13/2018, de 30 de maig, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma d'Aragó arran d'una consulta sobre modalitats contractuals idònies per a la licitació d'un bar cafeteria en instal·lacions o edificis públics.

Finalment, cal indicar que les estimacions han estat realitzades sobre la base d'un escenari de normalitat, sense tenir en compte situacions excepcionals com en el cas de la crisi sanitària de COVID-19.

Això, no obstant, s'ha d'advertir que existeix la possibilitat que, com a conseqüència d'una nova situació d'emergència sanitària, s'aprovin per part de les autoritats sanitàries mesures de limitació a l'aforament dels serveis d'hostaleria i restauració o d'interrupció temporal de la activitat al sector.

En cas que aquestes limitacions es produeixin, el cànon concessional haurà de ser revisat. Per això es tindrà en compte l'aforament real permès per al local, de forma que, si l'aforament es redueix, es reduirà l'esmentat cànon.

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

## VALLIRANA EN DADES

### Vallirana

Codi	082956
Comarca	Baix Llobregat
Població (2022)	15.658
Superfície (km <sup>2</sup> )	23,88
Densitat (hab./km <sup>2</sup> )	655,7
Altitud (m)	177

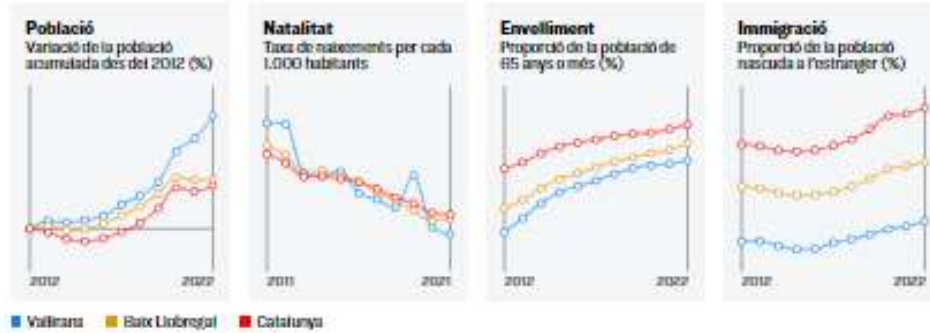


## Vallirana en dades

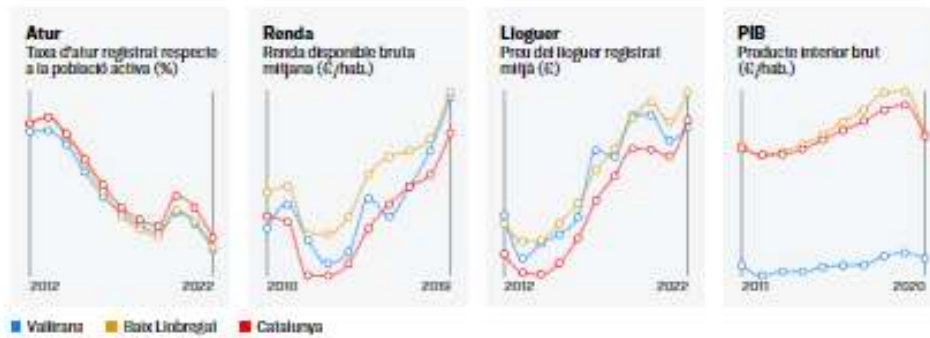


### Demogràfiques

Venir dades absolutes



### Econòmiques



### Finances públiques




Font: Idescat / Departament de Territori / Departament de Presidència / Ministeri d'Hisenda

12/06/2024  
 Signatura 1 de 1  
 Manuel A. Alonso Villegas

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)


Expedient n. ° 2024-1994/1402

ÍNDEX DE DOCUMENTS

DOCUMENT

1. Objecte i Justificació de l'Estudi	8
2. Finalitat i Justificació de el Servei	10
3. Justificació de les Avantatges quantitatives i qualitatives	13
4. Previsions sobre la demanda d'ús	17
5. Estudi d'Impacte Ambiental	24
6. Durada de la concessió i riscos operatius i tecnològics	25
7. Cost i finançament de la inversió	27
8. Valor actual net de totes les Inversions, Costos i ingressos del Concessionari.	35
9. Possibles Ajuts d'Estat	49
10. Conclusions	50

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

**Expedient n.º:**  
**Estudi de Viabilitat Econòmic-Financera per a la contractació d'una concessió de serveis**  
**Procediment:** Estudi de Viabilitat Econòmic-Financera d'una Concessió de Serveis  
**Assumpte:** Bar del Pavelló Municipal de Vallirana  
**Naturalesa de l'estudi:**  Esborrany  Provisional  Definitiu  
**Document signat per:** [Tècnic Ajuntament de Vallirana]

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA D'UNA  
CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

## **1. Objecte i justificació de l'estudi.**

Com actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis del Bar del Pavelló Municipal de Vallirana, es redacta el present estudi de viabilitat economicofinancera.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la gestió del Bar del Pavelló Municipal, exposant les característiques, realitzant una valoració i justificant la viabilitat econòmica de el servei que es prestarà en aquesta entitat local.

El present Estudi de Viabilitat Econòmic-Financera es redacta de conformitat amb 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 (en endavant LCSP), norma que exigeix que en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient vagi precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte.

Tal com recull l'article 285 en el seu punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, si s'escau, d'un estudi de viabilitat econòmic- financera. No s'estipula, però, en quins casos es pot optar per una opció o una altra.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

El contingut d'aquest Estudi, per analogia, és el que estableix l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres.

És per això, que per determinar la idoneïtat d'una o una altra figura d'estudi atendrem al que estableix l'article 247.6 de la LCSP, que especifica que, sempre que sigui de forma motivada «per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida», Es podrà substituir l'elaboració d'un estudi de viabilitat per un de la viabilitat economicofinancera del projecte en qüestió si es considera que és suficient.


En conseqüència, la LCSP estableix la possibilitat d'acordar la substitució de l'estudi de viabilitat per un estudi de viabilitat economicofinancera quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida. En aquest cas, el servei.

La contractació de la concessió de serveis per a la gestió del Bar del Pavelló Municipal de Vallirana es considera objecte d'una anàlisi de Viabilitat Econòmic-Financera per les següents raons:

Tenint en compte que en la concessió del servei per a la gestió del Bar del Pavelló Municipal de Vallirana no es preveu la realització d'obres o inversions, més enllà d'aquelles obres de reforma que voluntàriament el concessionari vulgui dur a terme, s'estima suficient la realització d'una anàlisi de viabilitat econòmica financera. Això és degut a què l'edifici és de nova construcció i en ell s'ha previst un espai especialment dissenyat i preparat per atendre l'activitat de restauració que es proposa establir per la Corporació i que aquest estudi ha de dictaminar sobre la seva viabilitat.

Amb tot això, per avaluar la viabilitat econòmica-financera de la concessió, s'analitza, per una banda, la rendibilitat econòmica de la concessió mitjançant una combinació de càlcul i projeccions d'estudis econòmics, com són la previsió d'Ingressos i Despeses i el Càlcul del resultat de l'explotació previsional i, per altra banda, les dades econòmiques-financera que possibiliten assolir conclusions sobre la rendibilitat raonable amb un termini de recuperació de la Inversió assumible per l'empresa adjudicatària.

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisIn=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisIn=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

## 2. Finalitat i justificació del servei.

Des del punt de vista competencial, convé recordar que les instal·lacions esportives i d'ocupació del temps lliure són objecte d'una competència pròpia dels municipis, d'acord amb l'art. 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

En aquest sentit, cal tenir en compte la finalitat d'interès públic o finalitat pública en l'explotació dels serveis i instal·lacions i en el desenvolupament de les activitats objecte del present estudi, tot i que hi hagi un interès privat en l'explotació del negoci a través de l'ocupació privativa d'un bé de domini públic. I en el cas específic de Vallirana, cal destacar l'interès de l'Ajuntament en dinamitzar i optimitzar l'ocupació i l'ús del Pavelló Municipal on s'hi ubica el bar, que al mateix temps presta servei a altres usuaris, com poden ser els clubs esportius, associacions i altres usuaris, a més de les activitats promogudes pel propi ajuntament a les instal·lacions annexes.


La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta, mitjançant concessió de serveis, dels següents serveis de titularitat o competència d'aquest Ajuntament, sent aquests susceptibles d'explotació econòmica per particulars<sup>1</sup>:

El bar-restaurant està ubicat dins de l'edifici del Pavelló Municipal. En termes generals es tracta d'un servei complementari dels estrictament esportius i està obert al públic que, en general, visita les instal·lacions.

L'Ajuntament de Vallirana, amb la intenció d'aconseguir una bona gestió dels recursos i un millor aprofitament de la instal·lació esportiva, ofereix mitjançant procediment obert la concessió de serveis, per un termini de 7 anys, destinada a l'explotació del bar ubicat al Pavelló Municipal de Vallirana, de titularitat municipal, situat al c/ de l'Església, 30 (cantonada amb Ronda de la Barquera).

Està ubicat al mateix edifici del Pavelló Municipal. Aquesta ubicació és un aspecte diferencial que li confereix uns avantatges rellevants respecte als seus competidors, entre d'altres la visibilitat, ja que és un edifici fàcilment reconeixible, així com el fet d'assegurar un flux diari continu de potencials clients com esportistes i tècnics, familiars i acompanyants, aficionats i visitants.

<sup>1</sup> En cap cas es poden prestar mitjançant concessió de serveis els que impliquin exercici de l'autoritat inherent als poders públics, article 284.1 de la LCSP

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**


La voluntat municipal se sentiria representada en una oferta que reunís els següents criteris:

- Criteri de bon servei de restauració del bar, aprofitant les possibilitats que permet la instal·lació.
- Criteri de rendibilitat, que permetés obtenir el màxim d'ingressos, sense perjudici de la qualitat del servei.
- Criteri de màxim aprofitament dels recursos i la seva bona organització.
- Criteri de col·laboració per al foment de l'esport local mitjançant el servei de bar.
- Criteri de professionalitat en la gestió, en les feines de prevenció, manteniment i neteja del bar.
- Criteri d'oferta de qualitat, en la tipologia del servei, en les activitats complementàries que es derivin, i altres que pugui produir l'empresa concessionària.

L'oportunitat i la conveniència de l'ocupació de l'espai mitjançant aquesta concessió es fonamenta en la necessitat de complementar l'activitat esportiva i lúdica del pavelló amb un servei de bar i restaurant que permeti incentivar l'ús de les instal·lacions, d'aconseguir una bona gestió dels recursos i un millor aprofitament de la instal·lació esportiva garantint la seva funció social. Amb ella es pretén cobrir la demanda de serveis d'hostaleria a la zona i, especialment, com a servei complementari dintre de les instal·lacions del Pavelló Municipal, d'acord amb les següents necessitats:

- Pal·liar el dèficit d'aquests serveis en aquesta zona del municipi, i intervenir simultàniament en l'entorn amb la dotació d'aquest nou servei.
- Cobrir la demanda dels serveis de restauració, a més d'oferir un espai lúdic i recreatiu que faci més acollidora l'estança a la instal·lació.
- Poder integrar la prestació d'aquests serveis de restauració en el paquet dels que l'Ajuntament ofereix als seus usuaris al Pavelló.
- Aportar major dinamisme al Pavelló Municipal de Vallirana, incrementant així el nombre de possibles participants i la fidelització dels actuals.
- Des d'un punt de vista social, construir un espai per a la trobada i relació no només dels nostres esportistes i tècnics, sinó també dels visitants i dels seus familiars i acompanyants, amb l'aspiració que també atregui a la població general del municipi i que aquesta circumstància afavoreixi el coneixement de les diverses entitats esportives i les seves activitats, estimulant la pràctica esportiva; però també la vessant més lúdica com a simples espectadors i usuaris.

En qualsevol cas, pel que fa a la prestació dels serveis descrits, el contractista ha de complir els requisits que estableix la Llei 11/2009, d'espectacles i activitats recreatives i Decret 112/2010, reglament recreatives (Assegurança responsabilitat civil).

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

En aquest sentit, l'objecte físic de la concessió és l'espai de Bar-cafeteria situat a l'interior del Pavelló Municipal i l'àmbit exterior destinat a terrassa, que comprèn els següents espais i dimensions:

ZONA	METRES QUADRATS
Bar-restaurant	118,66 m <sup>2</sup>
Serveis-bar	18,23 m <sup>2</sup>
Cuina	23,72 m <sup>2</sup>
Cambra	4,19 m <sup>2</sup>
Magatzem	9,79 m <sup>2</sup>
Vestidor	4,91 m <sup>2</sup>
Terrassa	20,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>199,5 m<sup>2</sup></b>

S'adjunta plànol del local de Bar amb cuina i espais annexos com a ANNEX 1.

El valor immoble objecte de la concessió equival a 280.136,78 € euros entenent que aquest valor és la quantitat que se'n podria obtenir si fos de propietat privada, segons consta a l'informe de taxació del local del Bar. A aquest valor, però, s'haurà d'afegir els 45.007,00 € de cost per a les escomeses dels subministraments d'aigua calenta, electricitat i climatització, així com la instal·lació de comptadors segregats dels de l'Ajuntament. Per aquest motiu podem concloure que el valor final total del local és de **325.143,94 €**

S'adjunta taxació del local de Bar amb cuina i annexos coma a ANNEX 2.

La finalitat d'aquest contracte és que l'explotació del Bar del Pavelló Municipal de Vallirana la portin a terme persones especialitzades en l'àmbit de l'hostaleria de manera que satisfaci adequadament les necessitats dels usuaris/es. El dret d'explotació dels serveis implica transferir al concessionari el risc operacional abastant el risc de demanda i/o el de subministrament.

Per determinar el Compte de Resultats no s'han pogut tenir com a referència les dades del compte d'explotació d'exercicis anteriors, per la qual cosa les projeccions i conclusions contingudes en el present estudi només constitueixen una conjectura "raonable", però incerta.

### 3. Justificació dels avantatges quantitatius i qualitius que aconsellen la utilització del contracte de concessió de serveis.

D'acord amb l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell en virtut de el qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol onerós a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte de el contracte o bé per l'esmentat dret acompanyat del de percebre un preu.

Aquest dret d'explotació dels serveis implica la transferència a concessionari de el risc operacional, incloent-hi el risc de demanda, el de subministrament, o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament el relatiu al subministrament dels serveis objecte de el contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

Es considerarà que el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, ell mateix recuperarà les inversions realitzades ni a cobrir els costos en què hi hagués incorregut com a conseqüència de l'explotació de la concessió. La part dels riscos transferits al concessionari ha de suposar una exposició real a les incerteses del mercat que impliqui que qualsevol pèrdua potencial estimada en què incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable

Al mateix temps, l'article 284.1, estableix que "1. L'Administració podrà gestionar indirectament, mitjançant contracte de concessió de serveis, els serveis de la seva titularitat o competència sempre que siguin susceptibles d'explotació econòmica per particulars. (...)".

Complementàriament, i d'acord amb alguns informes, recomanacions i resolucions de Junes Consultives de Contractació i Tribunals Administratius de Contractació arran de la configuració exacta d'aquest tipus de contractes, fem esment de **l'Informe 13/2018 de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma d'Aragó, adoptat en la seva sessió del dia 30 de maig de 2018**. que estableix el següent:

*"El règim jurídic dels contractes administratius relatius a bars o cafeteries en edificis o instal·lacions públiques ha evolucionat en funció dels canvis produïts en el*

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

*Dret comunitari i en el nacional. En l'actualitat un contracte en què la retribució del contractista derivi de l'explotació del servei i, en conseqüència, dels preus pagats pels usuaris, i amb transferència del risc d'explotació, és a dir, amb assumpció pel contractista dels riscos d'oferta, de demanda i de responsabilitat davant de tercers, **ha de qualificar-se com a contracte de concessió de serveis.**"*


Aprofundint en aquesta mateixa resolució, es pot ressenyar la següent consideració, en la mesura que es considera pertinent i extrapolable a la situació de l'objecte de licitació i, en aquest cas, a l'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de les instal·lacions referides del municipi de Vallirana:

*"Com ha assenyalat el **Tribunal Administratiu de Contractació Pública de la Comunitat de Madrid en la seva Resolució 153/2017, de 17 de maig de 2017**, en la qualificació d'un contracte és fonamental la causa del negoci com a element delimitador. En aquest sentit, per delimitar un contracte administratiu d'una concessió demanial **s'ha d'atendre a la prevalença de l'obtenció d'un interès públic o finalitat pública enfront de l'interès privat** en l'explotació d'un negoci o realització d'una activitat que requereixi l'ocupació privativa d'un bé de domini públic o d'un bé patrimonial de l'Administració(...) En aquest sentit, l'existència d'un objectiu públic que transcendeixi el purament patrimonial portarà necessàriament a qualificar la relació com a contractual: serà la finalitat perseguida per l'Administració i la causa expressada el que portarà a qualificar una relació jurídica com a contracte públic o com a negoci jurídic patrimonial (...)"*

Així, doncs, entenem que el que és fonamental per catalogar un contracte com de concessió de serveis i no de serveis és que la seva contrapartida sigui el dret a l'explotació del servei (i, si escau, també la de percebre un preu) i que es transmeti el risc operacional al concessionari.

L'activitat objecte de concessió consisteix en la gestió i explotació del servei de Bar del Pavelló Municipal, com a activitat accessòria del servei públic que es presta en instal·lacions esportives o culturals; també com a activitat econòmica que pugui generar algun lloc de feina. D'aquesta manera l'Ajuntament incrementa les possibilitats d'ús i fa que sigui més atractiva l'elecció d'aquest lloc com a espai de lleure i diversió.

Per tot l'anterior l'elecció d'aquest model de contractació es troba plenament justificada ja que per a l'entitat suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el seu personal el servei, sense que l'Ajuntament disposi de personal ni mitjans adequats per a aquesta gestió.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

La Concessió de Serveis, doncs, és la figura contractual que més s'ajusta a les necessitats exposades, a més de justificar els següents avantatges:

- El risc operacional correspon al contractista (Art. 285.1.c). En el contracte de concessió de serveis, el risc operacional es transfereix al concessionari al contrari del que succeeix en el contracte de serveis o en la gestió directa en el qual no existeix aquesta transferència i el risc l'assumeix la pròpia Administració.
- Quan la gestió està essent executada per una empresa privada a través d'una concessió, la capacitat d'endeutament per a dotar al servei de majors inversions és major que en el cas del contracte de serveis i, per descomptat, que, en el cas de la gestió directa, on la capacitat d'endeutament de les administracions acostuma a ser molt menor i està subjecta a l'establert en la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera.
- De ser gestionat el servei per una empresa privada, la compra de materials, així com les subcontractacions, es pot realitzar de manera més àgil que davant de la gestió directa i a preus més competitius, disminuint així els costos associats.
- Avantatge d'especialització del servei al tractar-se d'un tipus de servei (restauració) fora de l'àmbit de l'activitat principal de l'Ajuntament de Vallirana i que, consegüentment, requereix uns coneixements específics, una organització específica de mitjans de naturalesa diferent. El servei prestat per l'empresa privada es beneficia del "saber fer" d'aquesta, gràcies a la major especialització i experiència de les empreses i professionals del sector de la restauració i al no disposar l'Ajuntament ni dels mitjans personals ni del coneixement del sector. A més, els professionals de l'àmbit de la restauració poden ser capaços, mitjançant una adequada gestió i una optimització de recursos, de veure augmentada la demanda d'usuaris amb una oferta de qualitat que al mateix temps redundarà en una major ocupació del recinte.
- La persona que en resulti l'adjudicatària es retribuirà amb els ingressos que obtingui de l'explotació de dit servei en funció dels preus i tarifes que proposi i que hauran d'ajustar-se a allò que especificarà el plec de clàusules tècniques i administratives de la convocatòria.
- En el cas de gestió indirecta mitjançant concessió, la contractació i gestió del personal no ha de seguir els procediments de l'Administració pública per a la gestió directa, sinó que presenta una major flexibilitat en la dedicació de mitjans humans al servei.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		


**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

- L'Ajuntament de Vallirana, per la seva part, posarà a disposició del contractista les instal·lacions, una part del mobiliari i determinats equips electrodomèstics, dels qual disposa per a la prestació del servei de cafeteria i restauració i, que figuren en l'apartat 7 d'aquest estudi de viabilitat.
- Això no obstant, el concessionari assumirà les despeses del subministrament d'electricitat, aigua, gas, i qualsevol altre subministrament que impliqui l'exercici de la seva activitat de restauració, si bé s'ha previst el pagament d'un cànon per part del contractista que, entre d'altres, es destinarà a fer reposició urgent i adequació de les instal·lacions a noves normatives i qualsevol altre que, estrictament, correspongui a l'Ajuntament.
- Aspectes socials, ja que la gestió indirecta pot permetre mantenir una modernització del servei, mitjançant l'aportació de finançament privat i el "saber fer" dels gestors privats especialistes en la gestió d'espais esportius i en l'explotació de serveis de restauració, sense oblidar que l'Ajuntament és el que manté la titularitat del servei i la propietat de les instal·lacions i per tant es reserva per a si les decisions estratègiques, la tutela del servei, la protecció dels drets dels usuaris i la supervisió efectiva del compliment de les obligacions del gestor privat.

Els coneixements tècnics que aporta el concessionari repercutiran positivament en la qualitat del servei i en l'economia d'escala del projecte i la millora en l'explotació podrà suposar una disminució del preu de venda dels productes oferts i de la resta de serveis, juntament amb la modernització de les instal·lacions, sense oblidar que formen part d'un conjunt d'instal·lacions esportives públiques.

D'altra banda, els procediments de cara a l'operativa diària d'un concessionari privat, sobretot en el camp de la restauració i l'hostaleria, acostumen a ser més flexibles que els de la gestió directa per part de l'Administració, podent resoldre determinades situacions de manera més àgil.

La transferència del risc operacional de les inversions garanteixen una implicació més gran del concessionari respecte a la qualitat del servei.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

## 4. Previsions sobre la demanda d'ús i ingressos.

Per analitzar la demanda del servei ens basarem en l'aflluència d'usuaris a la mateixa; aflluència que varia considerablement d'una localitat a una altra en funció de factors tan heterogenis com densitat de població, densitat de comerços, topografia de el terreny, climatologia, ofertes de serveis similars, accessibilitat, nivell de vida (econòmic i de qualitat), etc.

La demanda d'ús de el servei de Bar del Pavelló Municipal es fonamenta en la població amb què compta el municipi i la seva zona d'influència.

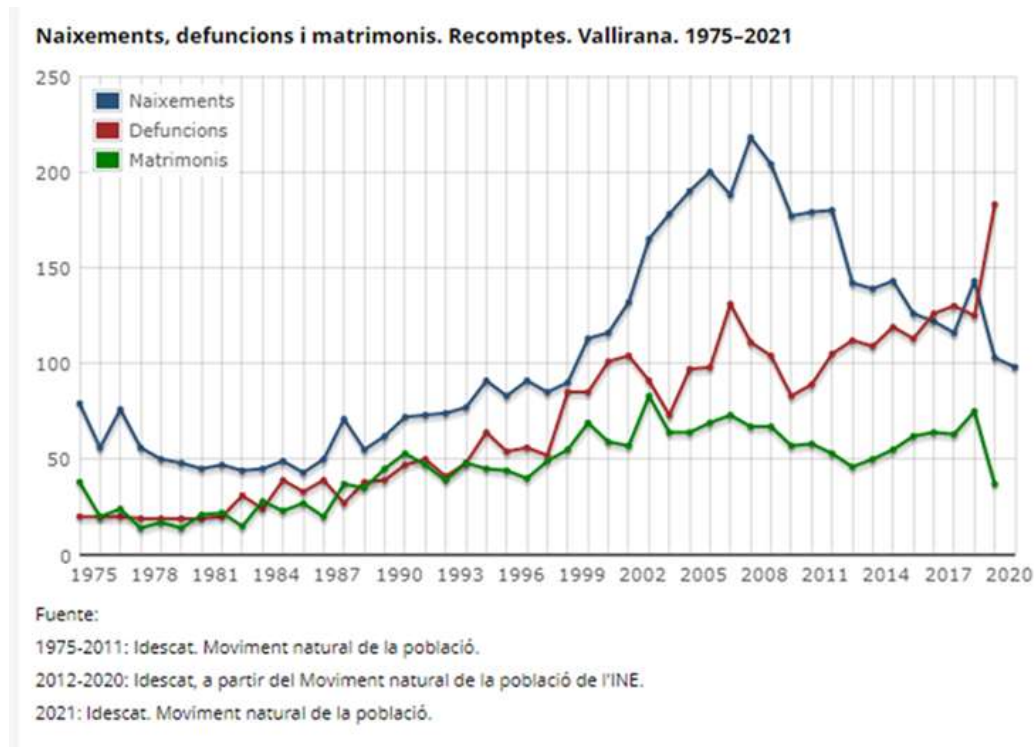
Fins els anys 60, el teixit urbà s'estenia només al llarg de la carretera i el cens era de 1.500 habitants. A la resta del terme existien unes quantes masies i els seus propietaris esdevingueren els generadors de les actuals més de 20 barris/urbanitzacions, amb gairebé 6000 parcel·les i més de 100 Km de carrers.

El cens a 14 de maig de 2024 és de 16.123 habitants, xifra que estabilitza el nombre de població després del fort creixement demogràfic experimentat en els darrers anys, per la conversió de segona a primera residència, i que provoca també la constant transformació d'infraestructures, equipaments i serveis, per tal d'adequar-los a les necessitats de la població. Destaquem la recent construcció del nou Pavelló Municipal, les instal·lacions del complex esportiu amb una piscina coberta i la rehabilitació d'una altra de mides olímpiques, inaugurada l'any 1953, el camp de futbol de gespa artificial, així com el Centre d'Assistència Primària, amb capacitat per a 20.000 històries clíniques i el Tanatori Municipal. La nova autovia fins a Vallirana, l'intercanviador ferroviari de Quatre Camins, el bus interurbà, el Vallibús, el Bus-nit i el Bus-Exprés, que suposen una millora en la capacitat de desplaçament dels valliranencs.

L'activitat cultural és rica a Vallirana així com la, darrerament potenciada, activitat firal amb 3 fires anuals. També hi destaca el seu teixit associatiu amb 70 entitats culturals, esportives, socials, comercials, educatives, cíviques, veïnals i recreatives. Pel que fa a les esportives, actualment n'hi ha 22 entitats al municipi.

## ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS (Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

Per veure, d'una manera més clarificadora, l'evolució de la població a Vallirana en els últims anys, s'adjunta alguns quadres i gràfiques més representatius:



Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024



**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

<b>Població a 1 de gener. Per sexe Vallirana</b>			
	<b>Homes</b>	<b>Dones</b>	<b>Total</b>
2021	7.724	7.714	<b>15.438</b>
2020	7.691	7.621	<b>15.312</b>
2019	7.523	7.483	<b>15.006</b>
2018	7.441	7.436	<b>14.877</b>
2017	7.408	7.376	<b>14.784</b>
2016	7.331	7.345	<b>14.676</b>
2015	7.307	7.326	<b>14.633</b>
2014	7.301	7.311	<b>14.612</b>
2013	7.299	7.326	<b>14.625</b>
2012	7.257	7.292	<b>14.549</b>
2011	7.209	7.200	<b>14.409</b>
2010	7.097	7.103	<b>14.200</b>
2009	7.033	7.033	<b>14.066</b>
2008	6.889	6.863	<b>13.752</b>
2007	6.681	6.645	<b>13.326</b>
2006	6.501	6.427	<b>12.928</b>
2005	6.225	6.114	<b>12.339</b>
2004	5.883	5.795	<b>11.678</b>
2003	5.593	5.517	<b>11.110</b>
2002	5.339	5.154	<b>10.493</b>
2001	4.787	4.598	<b>9.385</b>
2000	4.564	4.440	<b>9.004</b>
1999	4.517	4.397	<b>8.914</b>
1998	4.517	4.397	<b>8.914</b>

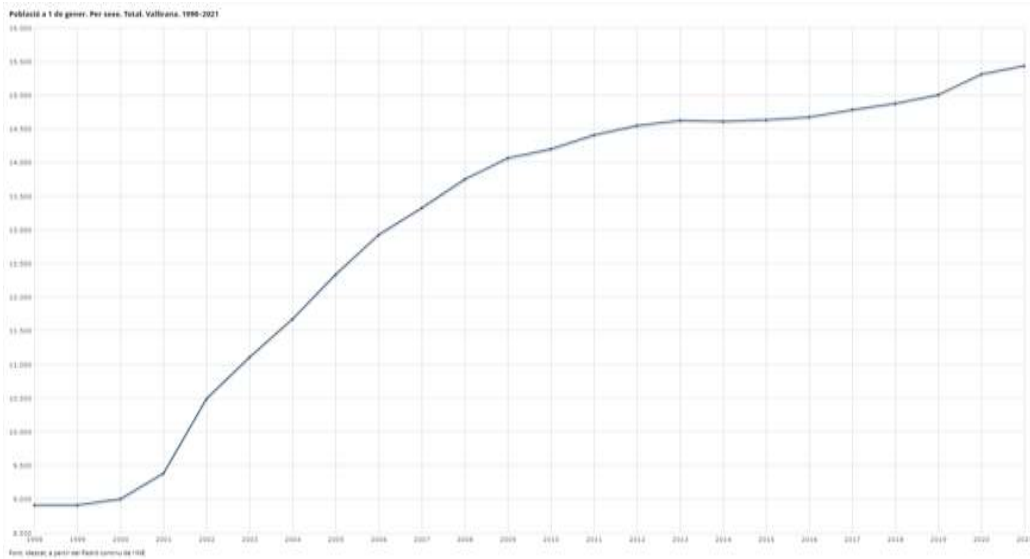
Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

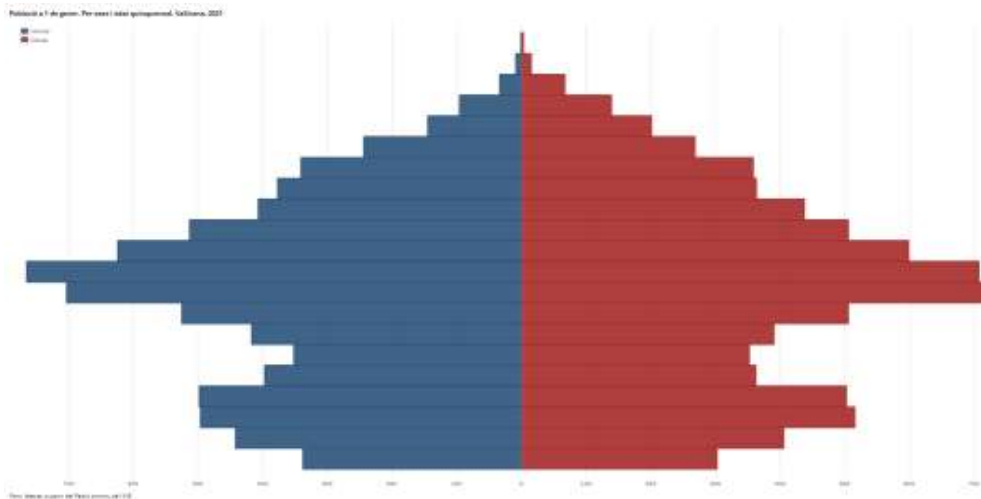
# ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS (Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

Evolució de la població a Vallirana entre 1998 i 1 de gener de 2021




En la figura que reflecteix l'evolució de la població, es pot observar que la població ha anat augmentant quasi en tot moment, especialment significatiu és l'increment entre 2000 i 2013, amb un creixement del 62,59%. Els anys posteriors la tendència continua essent positiva, tot i que la pendent és menys pronunciada. Al decurs dels últims 20 anys, l'increment de població ha estat 64,50%.

Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquenal.



Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

<b>Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquenal Vallirana, 2021</b>			
	<b>Homes</b>	<b>Dones</b>	<b>Total</b>
De 0 a 4 anys	338	302	640
De 5 a 9 anys	442	405	847
De 10 a 14 anys	496	515	1.011
De 15 a 19 anys	498	502	1.000
De 20 a 24 anys	397	362	759
De 25 a 29 anys	352	352	704
De 30 a 34 anys	417	390	807
De 35 a 39 anys	525	505	1.030
De 40 a 44 anys	703	720	1.423
De 45 a 49 anys	765	707	1.472
De 50 a 54 anys	624	598	1.222
De 55 a 59 anys	513	505	1.018
De 60 a 64 anys	407	437	844
De 65 a 69 anys	377	363	740
De 70 a 74 anys	341	358	699
De 75 a 79 anys	244	268	512
De 80 a 84 anys	145	201	346
De 85 a 89 anys	96	139	235
De 90 a 94 anys	34	67	101
De 95 a 99 anys	9	15	24
100 anys o més	1	3	4
<b>Total</b>	<b>7.724</b>	<b>7.714</b>	<b>15.438</b>

Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Pel que fa a la qüestió d'edat, es pot observar que la franja d'entre 10 i 19 anys compta amb 2.011 habitants; i la franja d'entre 20 i 34 compta amb 2.270 habitants i, per últim, la dels 35 als 60 compta amb 6.165 habitants. Considerant aquestes franges d'edat com a potencials usuaris del Pavelló, sumarien un total de 10.446 usuaris potencials, en termes absoluts.

Per la naturalesa i ubicació del Pavelló Municipal de Vallirana hem de tenir en compte

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

que es tracta d'una activitat econòmica que es sustenta en la seva pràctica totalitat dels usuaris esportistes, tècnics i acompanyants, familiars i públic assistent als entrenaments, partits i esdeveniments concrets de temàtica esportiva que s'hi celebren de forma habitual, al llarg de tot l'any, i en molta menor mesura els mesos de juliol i agost, on la pràctica esportiva queda molt minvada per coincidir en període de descans entre temporades i per la temperatura, que dificulta la pràctica.

Actualment Vallirana compta amb uns 1.720 esportistes distribuïts en 23 entitats esportives; una part important de les quals fan ús d'aquest Pavelló, i a les quals cal afegir usos esporàdics d'altres entitats culturals que, tot plegat, fan que estigui sotmès a un ús intensiu de les instal·lacions.

Cal considerar que tant l'ingrés com la despesa per cada usuari del bar és molt difícil de preveure, per la qual cosa es considera en principi, un escenari de despesa mitjana per persona amb previsions conservadores que comportin a una rendibilitat acceptable del servei en aquesta concessió.

Els horaris d'entrenament d'entre setmana, ocupen la totalitat de les tardes dels dies laborables, des de les 16:30 h fins a les 23.00h.

Amb aquests horaris i equips, es pot estimar que diàriament passen pel Pavelló de l'ordre d'entre 180 i 200 esportistes, dins del seu programa habitual d'entrenaments, i molts d'ells, essent menors d'edat, acompanyats per les seves famílies que els han de portar i recollir als entrenaments. Comptem a raó d'un acompanyant per cada dos esportistes. Per tant estimem amb uns 285 els potencials usuaris diaris.

D'altra banda cal destacar també la incidència de persones usuàries en els caps de setmana, on en els darrers anys s'han agendat partits oficials i amistosos des de setembre fins a juny en un horari aproximat de 09:00 h a 21:00 h del dissabte; amb una afluència de 210 esportistes, i amb una mitja d'1,5 acompanyants per esportista arribaríem als 315 acompanyants i visitants, la qual cosa suposaria un total de 525 potencials usuaris/dissabte.

Pel que fa als diumenges, l'afluència estimada és de 180 esportistes en horari de 9:00 a 19:00 h, també amb una ràtio d'1,5 acompanyants per esportista i arribant, per tant, als 450 potencials usuaris/diumenge.

Així, doncs, si un dia laborable es pot comptar amb uns 285 usuaris, en els partits de cap de setmana s'ha de comptar que la previsió de participació dels usuaris gairebé es duplica, ja que s'ha de comptar amb la presència de l'equip rival i el seu públic acompanyant, pel que comptem que els caps de setmana poden assistir una mitjana de més de 525 persones en un dissabte ple de partits, i de 450 en un diumenge normal. A més cal pensar que la tipologia de consumició que es sol fer en caps de setmana, que sol ser més elevada que els dies laborables.

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

	<b>ESPORTISTES</b>	<b>ACOMPANYANTS</b>	<b>USUARIS POTENCIALS</b>
<b>LABORABLES</b>	190	95	285
<b>DISSABTES</b>	210	315	525
<b>DIUMENGES</b>	180	270	450

Tenint en compte que la demanda d'ús així com la despesa mitjana per persona usuària és de difícil previsió en tant que depèn del nombre d'esportistes com del de visitants; així com del tracte subministrat i altres accions comercials de millora del servei, i de les possibles restriccions sanitàries imposades al sector de l'hostaleria.

A mode orientatiu, la seva capacitat, només tenint en compte la disponibilitat per a seure, és la següent:

<b>AFORAMENT</b>	<b>TAULES</b>	<b>CADIRES</b>
Zona Barra	1	7
Zona Menjador	16	58
Zona Terrassa	5	20
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>85</b>

En qualsevol cas, cal suposar que la persona que resulti adjudicatària posarà tots els mitjans al seu abast (una promoció adequada, una explotació diligent, una atenció personalitzada, una bona oferta de serveis...) per obtenir la més gran demanda possible per maximitzar la rendibilitat de l'explotació.



## 5. Estudi d'impacte ambiental

No es preveu que l'activitat que es descriu pugui produir impactes ambientals rellevants i els residus que es puguin generar tindran el caràcter de comercials, per la qual cosa la gestió es podrà fer mitjançant el servei municipal de recollida de residus comercials, o en el seu cas amb un sistema privat per mig d'un operador o d'un gestor autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

## 6. Durada de la concessió i riscos operatius i tecnològics

Pel que fa a la durada de la concessió, segons l'article 29.6 de la LCSP "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 d'aquesta 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.

En aquest cas, la durada de la concessió queda establerta en un termini de 7 anys com a màxim.

No es preveu cap pròrroga.

Durant els anys que dura la concessió i segons estableix la llei, l'empresa concessionària assumirà el risc d'acord amb els escenaris plantejats en la seva oferta econòmica.

En el contracte de concessió de serveis el **risc operacional és transferit de l'Administració al concessionari**, la qual cosa implica la transferència al concessionari d'un risc operacional en l'explotació d'aquests serveis contenint el risc de demanda o el de subministrament, o ambdós.

S'entén per **risc de demanda** el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i **risc de subministrament** el relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc de que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

L'article 285 de la LCSP dedicat als Plecs i avantprojectes d'obres dins de l'apartat d'actuacions preparatòries del contracte de concessió de serveis, estableix en el seu apartat 1, que:

*"1.- els plecs de clàusules administratives particulars i prescripcions tècniques hauran de fer referència, almenys, als següents aspectes:*

*a) Regularan també la distribució de riscos entre l'Administració i el concessionari en funció de les característiques particulars del servei, **si bé en tot cas el risc operacional li correspondrà al contractista.**"*


És a dir, el risc operacional suposa que el concessionari no té assegurat un benefici per la gestió del servei que es tradueix en la possibilitat real que incorri en guanys inferiors als previstos per ell i, fins i tot, en pèrdues econòmiques.

Entre els aspectes que formen part del risc operacional transferit al Concessionari, i que concerneixen a l'objecte del contracte del present informe, s'hi troben els següents:

- Risc d'un desajust entre l'oferta i la demanda dels serveis.
- Risc de que els ingressos no cobreixin íntegrament les despeses d'explotació.
- Risc de responsabilitat per un perjudici causat per una irregularitat en la prestació del servei (per exemple, incapacitat de prestar el servei pactat).
- Riscos deguts a la variació de les característiques tècniques del servei i als avenços tecnològics que l'adjudicatari es vegi obligat a implantar.

Així, doncs, l'explotació del servei està exposada a les incerteses del mercat, i no està garantit que, en condicions normals de funcionament, l'empresa adjudicatària recuperarà les inversions realitzades ni a cobrir els costos en què hagués incorregut com a conseqüència de l'explotació de l'objecte de la concessió. Com a conseqüència de la dita exposició a la realitat del mercat, les estimacions del resultat i del valor actual net del projecte poden no complir-se

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

## 7. Cost i finançament de la inversió

D'acord amb el que estipula en el present Estudi, el concessionari haurà de dur a terme una o diverses inversions, bàsicament consistents en habilitar un espai a l'exterior del Bar on ubicar els contenidors de residus seguint les indicacions que a tal efecte rebí de l'Ajuntament, i dotar el bar de mobiliari i maquinària d'hostaleria; ja que les obres objecte de concessió han estat executades i finançades gairebé en la seva totalitat per l'Ajuntament de Vallirana, quedant a criteri del concessionari, prèvia autorització de l'Ajuntament, la realització d'alguna intervenció residual que el concessionari, en tot cas, assumirà el risc en funció de la inversió realitzada.

Per a la posada en funcionament del negoci, cal l'adquisició dels elements d'equipament com els següents:

a) Maquinària.

Constitueix la inversió més important. Poden incloure's en aquest apartat elements com rentaplats, forn, planxes, fregidores, elements de fred com congeladors, armaris expositors, bagul i una altra maquinària de cuina diversa com microones, salamandra, espresadors, taules de tall, mandolina, talladora de embotits, líquadores etc.

b) Mobiliari

Taules i cadires per a la sala i terrassa, així com tamborets de bar, prestatgeries i taules de preparat, quadres, làmpares, televisió, etc.

c) Utilatge.

Vaixella de sala, cobreteria i altres estris bàsics de cuina i bar per realitzar l'activitat.

Partim de la hipòtesi d'una inversió de **39.000,00 €**. Aquesta previsió es fonamenta en la necessitat purament estimativa d'adquisició dels següents elements:

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

- Inversió en elements i maquinària del bar segons relació adjunta:

INVERSIONS	€/unitat	Nº Unitats	Total
Rentavaixelles	4.650,00 €	1	4.650,00 €
Rentagots	1.655,00 €	1	1.655,00 €
Taula amb 2 aigüeres i aixeta	800,00 €	1	800,00 €
Taula refrigeradora	2.185,00 €	1	2.185,00 €
Càmera de congelació i refrigeració	1.260,00 €	2	2.520,00 €
Cuina de gas	6.030,00 €	1	6.030,00 €
Cafetera	1.600,00 €	1	1.600,00 €
Caixa registradora	350,00 €	1	350,00 €
Microones	250,00 €	1	250,00 €
Fregidora	400,00 €	1	400,00 €
Taules	120,00 €	21	2.520,00 €
Cadires	45,00 €	78	3.510,00 €
Tamborets (7 unitats)	50,00 €	7	350,00 €
Televisió	1.200,00 €	1	1.200,00 €
Estris de cuina i parament	1.200,00 €	1	1.200,00 €
<b>Total</b>			<b>29.220,00 €</b>

- Quotes canvi de nom serveis d'aigua, electricitat, gas, comunicacions (TV, internet, sonorització, etc.): **2.000,00 €**
- Inversió en decoració del local, i habilitació i condicionament espai contenidors de residus; etc.): **4.280,00 €**
- Altres conceptes (equips informàtics, desp. de constitució...): **3.500,00 €**

TOTAL ..... **39.000,00 €**



**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

**PREVISIONS D'INVERSIÓ INICIAL**

**Immobilitzat material**

Connexió i Alta subministraments	2.000,00 €
Reforma i condicionament del local	4.280,00 €
Mobiliari	6.370,00 €
Maquinària d'hostaleria	21.650,00 €
Estris de cuina	700,00 €
Parament de cuina	500,00 €
Equip informàtic	2.000,00 €

**Despeses de primer establiment**

Despeses de constitució	1.500,00 €
<b>Total:</b>	<b>39.0000,00 €</b>

Aquesta clàusula atorga llibertat a el concessionari per oferir el finançament que més s'ajusti a les seves necessitats. Per al present estudi, es partirà de l'escenari de finançament consistent en el 40,00 % de capital intern i el 60,00 % procedent de capital extern i, d'acord amb els valors que s'exposen en la següent taula:

- **Hipòtesi Finançament de la instal·lació.**
- Import de la inversió inicial 39.000,00 €
- Desglossament de la INVERSIÓ INICIAL:
- 60,00 % de finançament extern amb una o diverses entitats financeres. 23.400,00 €.
- 40,00% finançament propi amb càrrec al capital de l'empresa. 15.600,00 €.
- Cost de finançament: Capital procedent de finançament extern = 8.338,20 €.
- L'amortització de capital finançat es caracteritzarà per:
- Període de devolució: 7 anys.
- Forma d'amortització: mètode francès.
- Interès anual préstec: 8,50% (Nominal)

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

**QUADRE RESUM FINANÇAMENT EXTERN**

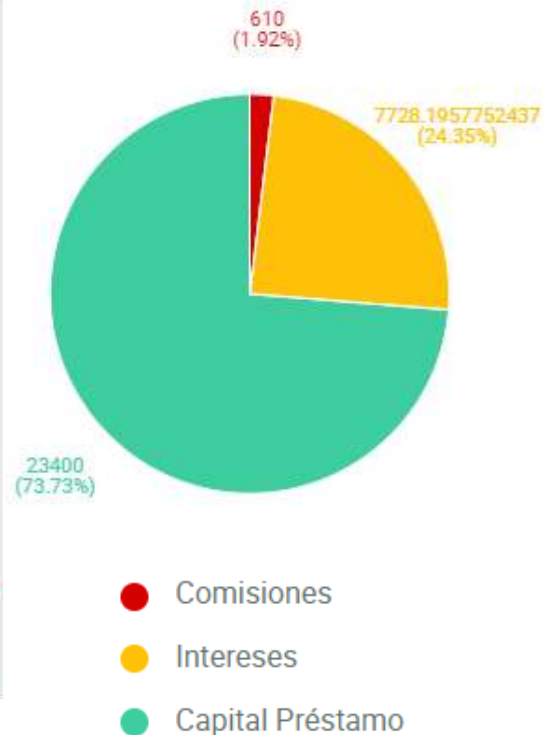
**1. Datos del préstamo**

Importe	23.400,00 €
Plazo (años)	7
Comisión de apertura	1,00%
Otros gastos	376
Tipo de interés nominal	8,50%
Periodicidad	Mensual
Tipo de préstamo	Cuotas Constantes
Carencia (meses)	0

**2. Indicadores financieros**

Cuota	370,57 €
TAE	9,75%
TIN anual	8,84%
Coste total	8.338,20 €
Comisiones	610,00 €
Intereses	7.728,20 €
Capital	23.400,00 €
<b>Total Pagos</b>	<b>31.738,20 €</b>

Cuota	370,57 €
TAE	9,75 %
TIN anual	8,84 %
Coste Total	8.338,20 €
Comisiones	610,00 €
Intereses	7.728,20 €
Capital	23.400,00 €
<b>Total Pagos</b>	<b>31.738,20 €</b>




Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

**3. Cuadro de amortización**

Periodo	Cuota total	Capital	Intereses	Capital pendiente
1	370,57	204,82	165,75	23.195,18
2	370,57	206,27	164,30	22.988,90
3	370,57	207,74	162,84	22.781,17
4	370,57	209,21	161,37	22.571,96
5	370,57	210,69	159,88	22.361,27
6	370,57	212,18	158,39	22.149,09
7	370,57	213,68	156,89	21.935,40
8	370,57	215,20	155,38	21.720,21
9	370,57	216,72	153,85	21.503,48
10	370,57	218,26	152,32	21.285,23
11	370,57	219,80	150,77	21.065,42
12	370,57	221,36	149,21	20.844,06
13	370,57	222,93	147,65	20.621,13
14	370,57	224,51	146,07	20.396,63
15	370,57	226,10	144,48	20.170,53
16	370,57	227,70	142,87	19.942,83
17	370,57	229,31	141,26	19.713,52
18	370,57	230,94	139,64	19.482,58
19	370,57	232,57	138,00	19.250,01
20	370,57	234,22	136,35	19.015,79
21	370,57	235,88	134,70	18.779,91
22	370,57	237,55	133,02	18.542,36
23	370,57	239,23	131,34	18.303,13
24	370,57	240,93	129,65	18.062,20
25	370,57	242,63	127,94	17.819,57
26	370,57	244,35	126,22	17.575,22
27	370,57	246,08	124,49	17.329,14
28	370,57	247,83	122,75	17.081,31
29	370,57	249,58	120,99	16.831,73
30	370,57	251,35	119,22	16.580,38
31	370,57	253,13	117,44	16.327,25
32	370,57	254,92	115,65	16.072,33
33	370,57	256,73	113,85	15.815,60
34	370,57	258,55	112,03	15.557,05
35	370,57	260,38	110,20	15.296,68
36	370,57	262,22	108,35	15.034,45
37	370,57	264,08	106,49	14.770,37
38	370,57	265,95	104,62	14.504,42
39	370,57	267,83	102,74	14.236,59
40	370,57	269,73	100,84	13.966,86
41	370,57	271,64	98,93	13.695,22
42	370,57	273,57	97,01	13.421,65

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

**Cuadro de amortización**

Periodo	Cuota total	Capital	Intereses	Capital pendiente
43	370,57	275,50	95,07	13.146,15
44	370,57	277,46	93,12	12.868,69
45	370,57	279,42	91,15	12.589,27
46	370,57	281,40	89,17	12.307,87
47	370,57	283,39	87,18	12.024,48
48	370,57	285,40	85,17	11.739,08
49	370,57	287,42	83,15	11.451,66
50	370,57	289,46	81,12	11.162,20
51	370,57	291,51	79,07	10.870,69
52	370,57	293,57	77,00	10.577,12
53	370,57	295,65	74,92	10.281,46
54	370,57	297,75	72,83	9.983,72
55	370,57	299,86	70,72	9.683,86
56	370,57	301,98	68,59	9.381,88
57	370,57	304,12	66,45	9.077,76
58	370,57	306,27	64,30	8.771,49
59	370,57	308,44	62,13	8.463,05
60	370,57	310,63	59,95	8.152,42
61	370,57	312,83	57,75	7.839,59
62	370,57	315,04	55,53	7.524,55
63	370,57	317,27	53,30	7.207,27
64	370,57	319,52	51,05	6.887,75
65	370,57	321,79	48,79	6.565,97
66	370,57	324,06	46,51	6.241,90
67	370,57	326,36	44,21	5.915,54
68	370,57	328,67	41,90	5.586,87
69	370,57	331,00	39,57	5.255,87
70	370,57	333,34	37,23	4.922,52
71	370,57	335,71	34,87	4.586,82
72	370,57	338,08	32,49	4.248,74
73	370,57	340,48	30,10	3.908,26
74	370,57	342,89	27,68	3.565,37
75	370,57	345,32	25,25	3.220,05
76	370,57	347,77	22,81	2.872,28
77	370,57	350,23	20,35	2.522,05
78	370,57	352,71	17,86	2.169,34
79	370,57	355,21	15,37	1.814,14
80	370,57	357,72	12,85	1.456,41
81	370,57	360,26	10,32	1.096,16
82	370,57	362,81	7,76	733,35
83	370,57	365,38	5,19	367,97
84	370,57	367,97	2,61	0,00

Aquest estudi sobre el finançament, s'afegirà al de la valoració de l'explotació per tal

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

d'obtenir el resultat econòmic de la concessió de serveis.

Així, doncs, partim d'una estimació d'inversions inicials a realitzar pel concessionari estimades en uns 39.000,00 €

Per finançar les inversions, cal comptar amb recursos que podran provenir de fonts alienes, o bé dels fons propis del concessionari.

D'una altra banda, el finançament també pot provenir de fonts de finançament alienes, aportats per tercers. En aquest cas, es trobarien, per exemple, les entitats de crèdit. Aquest finançament es podrà tornar en un llarg termini de temps (superior a un any) o bé a curt termini (menys d'un any).

Per cobrir les despeses del dia a dia de l'empresa cal recórrer al curt termini, per cobrir necessitats puntuals del circulat o desajustos de tresoreria. És un tipus de finançament més costós, però permet solucionar desajustos puntuals, que en tot cas es tractaran d'evitar mitjançant un pla de tresoreria correcte. A més de finançament amb entitats de crèdit, també es pot obtenir finançament a través dels proveïdors mitjançant terminis de pagament més llargs.

En el cas d'inversions d'un volum més gran, caldrà recórrer a un tipus de finançament a llarg termini, mitjançant préstecs a llarg termini, leasings o préstecs per part de tercers, fora del circuit bancari.

En el cas que ens ocupa, els recursos de finançament emprats han estat els següents:

- Aportació de capital per part del concessionari: 15.600,00 €
- Préstec formalitzat amb entitat bancària: 23.400,00 €

<b>Préstec</b>	23.400,00€
<b>Interès</b>	8,84% TIN
<b>Termini</b>	84 mesos
<b>Total (Int.+Com)</b>	8.338,20 €
<b>Quota anual</b>	4.446,84 €/any
<b>Quota mensual</b>	370,57 €/mes


**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

---

Si hi afegim la inversió amb recursos propis, per import de 15.600,00 €, resulta una quota total d'amortització anual de 6.675,41 € a 7 anys.

L'aportació de capital per part de l'Administració serà nul·la, considerant que la concessió de la infraestructura que es licita té la suficient rendibilitat com per ser construïda i explotada amb un marge de negoci positiu.

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

## **8. Valor actual net de la inversió, costos i ingressos de concessionari. Previsió de compte de resultats i rendibilitat**

### **8.1. Ingressos de l'activitat**

S'ha de considerar que la despesa que puguin fer els usuaris del bar al dia a dia és molt difícil de preveure, pel que es duen a terme aproximacions i estimacions de tipus conservador amb l'objectiu de no generar expectatives ex-orbitades. Acceptem com a vàlid que el bar pot estar obert aproximadament uns 287 dies l'any, desglossats en 179 dies laborables i 108 dies caps de setmana, sense comptar diversos períodes festius en els que també es podria obrir si hi hagués activitat o voluntat per part del concessionari.

- **Caps de setmana:**  
52 caps set./any – 4 caps set./vacances = 48 caps set. x 2 dies = **96 dies**
- **Laborables:**  
366 d. – 31 (vacances) – 11 d. (festius) – 48 d. (descans) – 96 d. cap set. = **180 dies**

Per tant, podem concloure que el bar romandrà tancat uns 90 d./any.

Pel que fa als potencials clients:

- **Usuaris en dies Laborables:**  
190 esportistes+95 acompanyants i visitants = 285 usuaris x15% = **43 clients/dia**
- **Usuaris en dies Cap de Setmana:**  
390 esportistes+585 acompanyants = 975 usuaris/2= 488 x 30% = **146 clients/dia**  
  
DISSABTE: 210 esportistes + 315 acompanyants i visitants = 525 persones/dissabte  
DIUMENGE: 180 esportistes + 270 acompanyants i visitants = 450 persones/diumenge

Realitzant un càlcul aproximat en el que un 15% dels usuaris (números consolidats a altres licitacions d'aquest estil) realitzi una consumició en el dia a dia, per un import aproximat de quatre euros (4,00 EUR), sense impostos (per exemple un refresc i un flautí), i que els caps de setmana el percentatge pugi fins al 30% i amb una consumició més alta, d'uns set euros (7,00 EUR), a tall



**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

d'exemple consumir una cervesa i un entrepà calent, podríem obtenir els ingressos previstos només del servei d'atenció als usuaris de l'activitat ordinària del Pavelló.

- **Consumició en dies Laborables:**  
Refresc (o cafè amb llet) + Flautí (o pasta) = 4,00 €  
43 clients x 4,00€ = 172,00 € x 180 dies = **30.960,00 €/any**
  
- **Consumició en dies Cap de Setmana:**  
Cervesa + Entrepà calent = 7,00 €  
146 clients x 7,00 € = 1.022 € x 96 dies = **98.112,00 €/any**

Caldria comptar, apart, amb una aportació extra d'activitats que solen dur a terme en aquests tipus d'espais com poden ser sopars d'equip, o tornejos puntuals dels equips en qüestió, així com celebracions o actes privats (sopars, dinars, festes d'aniversari, càterings i altres events...). El nombre d'aquests usuaris pot ser menor, però la despesa mitjana és superior, pel tipus de consumicions de què són objecte. En aquest aspecte podríem comptar amb uns 200,00€ extra al mes de mitjana.

- **Activitats extres mensuals:**  
(2 activitat extra externa mensual = 1 celebració/mes)  
= 2 activitat x 200 € x 11 mesos = **4.400,00 €/any**

Finalment, estímem uns ingressos en concepte d'altres consumicions que xifrem en un 8% de la Xifra de Total de Negoci fins a aquest moment, que ascendeix a 143.364,00 €, per la qual cosa obtenim:

- **Altres consumicions**  
133.472,00 (XTN) x 8% = **10.678,00 €/any**

Amb l'anterior, i tot i que és difícil realitzar unes estimacions precises, quantifiquem l'import dels ingressos totals per al primer any d'explotació en uns **144.150,00 € anuals**, aproximadament.

A més, aquest estudi, per motius de prudència, s'ha efectuat sense observar una possible ampliació d'horaris i serveis, que permetria oferir esmorzars, aperitius, dinars, menús, sopars... ja que el bar compta amb cuina equipada amb planxa, graella, forn, microones, etc. i podria atraure també clients aliens a l'activitat pròpia del Pavelló, potenciant el local com a lloc de trobada i/o reunió, estimulants celebracions diverses de les entitats amb motiu de l'inici o final de temporada o fites esportives, però també de la celebració d'aniversaris i homenatges, assistents

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

a diferents actes i reunions que tinguin lloc a la sala polivalent de l'edifici, treballadors i professionals que desenvolupen la seva feina a Vallirana i que puguin desplaçar-se atrets per l'oferta de menús i/o carta aprofitant la seva bona ubicació i facilitat d'aparcament, etc. O sigui, entenem que el potencial podria ser encara major del que recull aquest estudi.

Així, doncs, una previsió d'ingressos, moderadament conservadora, podria consistir en el quadre que es detalla tot seguit:

<b>VENDES - XIFRA DE NEGOCI</b>	<b>144.150,00 €</b>
<b>Vendes de mercaderies (700)</b>	
Consumicions tipus - Laborables	30.960,00 €
Consumicions tipus - Caps de Setmana	98.112,00 €
Altres Consumicions	10.678,00 €
Events Col·lectius	4.400,00 €
Màquines Vènding	- €

## **8.2. Despeses de funcionament**

### **COSTOS D'OPERACIÓ DEL SERVEI DE BAR.**

Les despeses de funcionament en què es preveu incórrer en l'explotació del servei tindran en compte les consideracions dels paràgrafs següents [estimacions dels imports sense IVA causa del seu caràcter deduïble]:

#### ***Costos variables***

*Es refereix fonamentalment al consum de matèries primeres emprades al servei. Es tracta de costos que evolucionen de manera semblant al nivell d'activitat de l'empresa. Consultades diferents fonts i analistes, el cost d'aquestes matèries al sector de l'alimentació es troba en un rang del 25% al 30 % (Arouni, JM 2012 ; Escalona, P. 2019).*

**a) Despeses per compres i aprovisionaments**

La principal partida de costos variables la constitueixen les matèries primeres. Hi ha diferències quant als percentatges de consum de cada servei i els serveis d'esmorzar són més rendibles, en relació amb els dinars i menjars. Això no obstant, s'ha optat per assignar el mateix percentatge a cada servei per simplificar l'estudi. Així, s'ha aplicat un percentatge proper al 30% (un 28,5%) sobre les vendes com a cost variable de l'activitat.

Inclou les següents despeses:

<b>COMPRES I APROVISIONAMENTS</b>	<b>40.900,00 €</b>
<b>Compres de Mercaderies (600)</b>	
Despeses per compres i aprovisionaments	900,00 €
Alimentació, begudes.	40.000,00 €

**Costos fixes generals.**

*Les despeses generals inclouen les partides de personal així com aquelles altres que són necessàries per garantir el correcte funcionament dels serveis, i el bon estat de conservació de les instal·lacions.*

**b) Despeses de personal.**

Les fonts consultades situen els costos de personal, per als que les mateixes fonts el situen entre un 25% i un 32% de la xifra de vendes. El Banc d'Espanya, per la seva banda estima el cost de personal en un 36,75% de la xifra de negocis. En aquest estudi, però, simplement s'ha aplicat els valors previstos a les taules del Conveni corresponent.

Aquesta partida inclou tots els conceptes salarials i els costos de Seguretat Social del personal que s'estima necessari adscriure al Bar tenint en compte les característiques específiques dels serveis a prestar pel concessionari.

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

El personal que es considera mínim necessari per atendre el servei varia substancialment ja que s'ha d'adaptar als períodes o horaris de major demanda, com per exemple caps de setmana, o competicions i esdeveniments que puguin celebrar-se en les instal·lacions objecte del contracte o annexes, així com en els serveis que el Concessionari vulgui prestar més enllà dels essencialment previstos en el contracte i sempre amb l'autorització prèvia de l'Ajuntament.

S'ha de tenir en compte que existeix un personal mínim per al desenvolupament adequat del servei, a partir del qual, es permet a criteri del concessionari, i amb aprovació de l'Ajuntament, la seva adequació de cara a incrementar els serveis oferts. En aquest estudi s'ha establert un escenari intermedi a nivell de costos i ingressos.

La despesa relativa al personal s'ha obtingut prenent en consideració les taules salarials que s'estipulen en la RESOLUCIÓ EMT/4203/2022, de 27 de desembre, 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 (codi de conveni núm.79000275011992).

Partim de la base que de dimarts a divendres hi haurà un sol treballador, en un horari que va de 16:30 hores a 23:30 hores:

7 hores x 4 dies = 28 hores


A més, afegim un possible reforç de 7 hores la tarda-vespre dels divendres.

7 hores x 4 dies = 28 hores + 7 hores = 35 hores

El cap de setmana preveiem dos treballadors, en un horari que va del dissabte, de 9:00 hores a 21:00 hores, i diumenge, de 9:00 a 19:00 hores, sumant un total de 22 hores d'activitat en cap de setmana.

22 hores x 2 treballadors = 44 hores.

Així, **el total d'hores del servei de Bar és de 79 hores setmanals**; és a dir, que seran necessaris 2 treballadors a dedicació completa, si tenim en compte que la jornada setmanal màxima per persona és de 40 hores.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

Així mateix, s'ha tingut en compte una despesa de cotitzacions socials del 30%.

Treballador	Dedicació	Sou Brut Mensual	Seguretat Social (30%)	Total Mensual	Total Anual
Cambrer 1	100%	1.495,00 €	448,50 €	1.943,50 €	27.209,00 €
Cambrer 2	100%	1.495,00 €	448,50 €	1.943,50 €	27.209,00 €
		2.990,00 €	897,00 €	3.887,00 €	54.418,00 €

De tot l'anterior resulten uns costos laborals / any de 54.418,00 €, segons quadre:

Mes	Cambrer 1	Cambrer 2	Total	S.S.	Total
gener	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
febrer	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
març	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
abril	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
maig	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
juny	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
extra juny	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	- €	2.990,00 €
juliol	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
agost	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
setembre	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
octubre	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
novembre	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
desembre	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	1.046,44 €	4.036,44 €
extra desembre	1.495,00 €	1.495,00 €	2.990,00 €	- €	2.990,00 €
	20.930,00 €	20.930,00 €	41.860,00 €	12.557,28 €	54.417,28 €

En qualsevol cas, per a la determinació dels preus de les partides de personal assignat a l'execució del contracte que ens ocupa, caldrà que la persona licitadora compleixi amb les previsions dels Convenis col·lectius sectorials d'aplicació o, en el seu defecte, amb les previsions establertes a l'Estatut dels treballadors i a la normativa laboral que sigui d'aplicació.

<b>PERSONAL</b>	<b>54.417,28 €</b>
<b>Sous i salaris (640)</b>	<b>41.860,00 €</b>
Cambrer 1	20.930,00 €
Cambrer 2	20.930,00 €
<b>Seguretat social a càrrec de l'empresa (642)</b>	<b>12.557,28 €</b>
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	12.557,28 €
<b>Altres despeses socials (649)</b>	<b>- €</b>
Entitats de Previsió Social Voluntaria	- €



**c) Despeses per serveis exteriors**

Les fonts consultades estimen les despeses generals en un 15-20% de les xifres de venda, entre les que cal destacar:

**Subministraments,**

Aquest capítol inclou els consums energètics per a l'electricitat, la climatització de les instal·lacions, subministrament d'aigua i de gas. Així mateix, s'inclou en aquesta partida la despesa telefònica i de connexió a Internet.

**Manteniment,**

S'inclouen l'adquisició de productes de neteja, serveis de manteniment de les instal·lacions, com climatització, serveis extintors, servei de bugaderia, desratització i tractament de legionel·la i despeses per reparacions i conservació.

**Serveis Professionals,**

Les despeses incorregudes pels serveis externs com les d'assessoria fiscal, laboral, comptable, la prevenció de riscos laborals, assegurances, professionals de les tecnologies de la informació i comunicació, etc.


**Cànon concessional**

Amb una previsió de 7.012,92 €, calculat a partir de l'amortització proporcional de l'immoble, la maquinària i el mobiliari disposat pel propi Ajuntament. (ANNEX 3)

**Altres serveis**

En aquesta partida es reflecteixen despeses diverses com les de material d'oficina, publicitat, serveis diversos i tributs, així com les derivades del cost d'elaboració de projectes tècnics per a l'obertura del negoci, com ara projectes d'activitat, d'adaptació del local a les normes de sanitat, de seguretat i salut etc.

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

<b>SERVEIS EXTERIORS</b>	<b>26.341,92 €</b>
<b>Arrendaments i Cànon (621)</b>	7.012,92 €
Arrendaments i Cànon (621)	7.012,92 €
<b>Reparacions i conservació (622)</b>	<b>2.880,00 €</b>
Reparacions i conservació	2.880,00 €
<b>Serveis professionals independents (623)</b>	<b>2.880,00 €</b>
Serveis professionals independents	2.880,00 €
<b>Primes d'assegurança (625)</b>	<b>1.362,00 €</b>
Primes d'assegurança	1.362,00 €
<b>Serveis bancaris i similars (626)</b>	<b>300,00 €</b>
Serveis bancaris i similars	300,00 €
<b>Publicitat, propaganda i relacions públiques (627)</b>	240,00 €
Publicitat, propaganda i relacions públiques	240,00 €
<b>Subministraments (628)</b>	<b>13.277,00 €</b>
Subministrament electricitat	7.047,00 €
Climatització	1.755,00 €
Subministrament aigua	1.622,00 €
Subministrament gas	2.853,00 €
<b>Altres serveis (629)</b>	<b>1.270,00 €</b>
Altres serveis (Roba de feina...)	200,00 €
Comunicacions telefòniques	770,00 €
Material de neteja	200,00 €
Material d'hostaleria	- €
Material d'oficina	100,00 €

**d) Despesa per tributs.**

Aquesta despesa contemplarà els diferents tributs municipals, l'estimació és de 1.200,00 € euros anuals.

<b>TRIBUTS</b>	<b>1.200,00 €</b>
<b>Altres tributs (631)</b>	1.200,00 €
Llicència terrassa	500,00 €
Taxa Recollida Residus Sòlids Urbans	700,00 €



### **8.3. Previsió de compte de resultats i rendibilitat.**

#### **VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ. RESULTAT BRUT D'EXPLOTACIÓ.**

Prenent els resultats dels punts anteriors quant al càlcul d'ingressos i costos de l'explotació del Bar del Pavelló Municipal, el compte de resultats presenta les següents xifres:

CONCEPTE	ANY
<b>Ingressos</b>	<b>144.150,00 €</b>
Xifra de negoci	144.150,00 €
<b>Despeses</b>	<b>131.508,20 €</b>
Costos Personal	54.417,28 €
Costos Operatius	61.078,35 €
Benefici Industrial 6,00%	8.649,00 €
Cànon	7.012,92 €
Garantia Definitiva (5% s/cànon)	350,65 €
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOTACIÓ (EBITDA)</b>	<b>12.641,80 €</b>

Amb el que s'ha mostrat fins aquest punt, es justifica la viabilitat econòmica de la concessió que es pretén contractar dels serveis del Bar del Pavelló Municipal.

Finalment reiterar que, la demanda real, així com la despesa mitjana per usuari, és de difícil previsió per quant depèn de la qualitat/preu del servei o del tracte subministrat. Les dades que es recullen en aquest informe es corresponen amb un servei acurat i de qualitat que haurà d'oferir el concessionari perquè es compleixin les estimacions previstes. En tot cas, cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi de obtenir la demanda més gran possible i rendibilitzar l'explotació.

### Hipòtesis de Projecció


Un cop s'ha fet una estimació del que es considera l'escenari probable de l'any inicial de la concessió, es passa a efectuar una projecció sobre resultats futurs de la gestió del servei.

Per a això caldrà considerar variables que influiran en el possible creixement d'ingressos, en l'evolució dels costos dels serveis i en la rendibilitat sobre el capital invertit:

- **Model conservador:** Les estimacions es fan amb un criteri de prudència, sense generar expectatives ambicioses i sense contemplar cap creixement d'usuaris. Tampoc es considera increments de tarifes un cop iniciat el servei. De la mateixa manera, es mantenen constants els preus unitaris a partir dels quals s'obtenen els costos operatius durant tot el període de la concessió. Es podria dir que els càlculs estan fets amb euros constants.
- **Termini de concessió:** Es considera que és el necessari per poder recuperar la inversió alhora que permet l'obtenció d'un rendiment sobre el capital invertit.
- **Cànon.** S'ha considerat el cànon mínim establert per l'Ajuntament, per un import de 7.012,92 € anuals, sense tenir en compte l'alça que puguin oferir els licitadors ni les revisions de preu que sobre aquest concepte es puguin dur a terme durant tot el període d'execució de la concessió.
- **Inversions, millores i reposicions.** S'ha considerat les detallades a l'apartat 8.2
- Es considera un **benefici per al concessionari**, en condicions normals d'explotació, del 6,00% sobre els ingressos del servei.
- S'ha estimat un cost d'oportunitat del projecte del 4,3%, considerat com a taxa de descompte per al càlcul del valor actual del projecte, que resulta de la següent fórmula:

$$d = i / (1 + i)$$

essent "d", la taxa de descompte o cost d'oportunitat de la inversió; "i", el tipus d'interès previst per al 2024 segons dades BCE. (i = 4,5%).

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

---

Quant al compte de resultats i la seva rendibilitat, es realitza una previsió en el primer any del citat compte i una projecció per al termini màxim de concessió, 7 anys, amb base en les següents hipòtesis:

<i>Inflació anual mitjana</i>	<b>3%</b>
<i>Augment d'ingressos anuals (inflació)</i>	<b>3%</b>
<i>Augment de costos de personal (inflació)</i>	<b>3%</b>
<i>Augment anual de cànon (inflació)</i>	<b>3%</b>
<i>Augment resta de costos (inflació)</i>	<b>3%</b>
<i>Tipus d'interès del deute</i>	<b>3%</b>

Prenent aquests resultats la previsió del compte de resultats presenta les següents xifres:

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

<b>PREVISIÓ COMPTE DE RESULTATS</b>							
<b>Any de concessió</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>INGRESSOS</b>	144.150,00 €	148.474,50 €	152.928,74 €	157.516,60 €	162.242,09 €	167.109,36 €	172.122,64 €
<b>DESPESES</b>	131.508,20 €	135.453,45 €	139.517,05 €	143.702,56 €	148.013,64 €	152.454,05 €	157.027,67 €
<b>COMPRES I APROVISIONAMENTS</b>	40.900,00 €	42.127,00 €	43.390,81 €	44.692,53 €	46.033,31 €	47.414,31 €	48.836,74 €
<b>SERVEIS EXTERIORS</b>	26.341,92 €	27.132,18 €	27.946,14 €	28.784,53 €	29.648,06 €	30.537,50 €	31.453,63 €
<b>TRIBUTS</b>	1.200,00 €	1.236,00 €	1.273,08 €	1.311,27 €	1.350,61 €	1.391,13 €	1.432,86 €
<b>PERSONAL</b>	54.417,28 €	56.049,80 €	57.731,29 €	59.463,23 €	61.247,13 €	63.084,54 €	64.977,08 €
<b>BENEFICI INDUSTRIAL (6%)</b>	8.649,00 €	8.908,47 €	9.175,72 €	9.451,00 €	9.734,53 €	10.026,56 €	10.327,36 €
<b>RESULTAT ECONÒMIC BRUT</b>	12.641,80 €	13.021,05 €	13.411,69 €	13.814,04 €	14.228,46 €	14.655,31 €	15.094,97 €
<b>Amortitzacions</b>	5.571,00 €	5.571,00 €	5.571,00 €	5.571,00 €	5.571,00 €	5.571,00 €	5.571,00 €
<b>Despeses Financeres</b>	1.191,17 €	1.191,17 €	1.191,17 €	1.191,17 €	1.191,17 €	1.191,17 €	1.191,17 €
<b>RESULTAT ECONÒMIC NET</b>	5.879,63 €	6.258,88 €	6.649,52 €	7.051,87 €	7.466,29 €	7.893,14 €	8.332,80 €
<b>Impost de societats (23%)</b>	1.352,31 €	1.439,54 €	1.529,39 €	1.621,93 €	1.717,25 €	1.815,42 €	1.916,54 €
<b>RESULTAT DE L'EXERCICI: Benefici/Pèrdua</b>	4.527,32 €	4.819,34 €	5.120,13 €	5.429,94 €	5.749,04 €	6.077,72 €	6.416,26 €

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001

Data document: 12/06/2024

Uri de validació <https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## PERÍODE DE RECUPERACIÓ DE LA INVERSIÓ

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

Es defineix el període de recuperació de la Inversió del contracte com el màxim valor de "n" per al què 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  $t$ .
- $b$  és la taxa de descompte.

### Flux de caixa

D'acord amb les estimacions d'ingressos realitzades i despeses del Compte de Resultats recollit a l'apartat anterior, pot obtenir-se el Flux de Caixa amb què calcular el període de recuperació de la inversió referida. Cal destacar que al FC, no s'hi inclouen cobraments i pagaments derivats d'activitats de finançament, ni els tributs que graven el benefici del contractista.

Es preveu que el benefici que obté el contractista sobre el capital invertit en condicions normals d'explotació sigui d'un 6%

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

Així, el flux de caixa previsible és el següent:

FLUX DE CAIXA									
Any de concessió		0	1	2	3	4	5	6	7
RESULTAT ECONÒMIC BRUT			12.641,80 €	13.021,05 €	13.411,69 €	13.814,04 €	14.228,46 €	14.655,31 €	15.094,97 €
INVERSIÓ (+BI)		- 47.649,00 €							
FLUX DE CAIXA (Cash Flow)		- 47.649,00 €	12.641,80 €	13.021,05 €	13.411,69 €	13.814,04 €	14.228,46 €	14.655,31 €	15.094,97 €
FLUX DE CAIXA ACUMULAT (Pay Back)		- 47.649,00 €	- 35.007,20 €	- 21.986,15 €	- 8.574,46 €	5.239,58 €	19.468,03 €	34.123,34 €	49.218,31 €

### Valor Actual Net

Per completar la realització de l'estudi econòmic de la inversió, es pot calcular el valor actual net (VAN) de les inversions, costos i ingressos de concessionari.

El VAN és la posició neta en termes monetaris (no percentatge) que resultaria avui, si al projecte d'inversió es descompten tots els fluxos de fons futurs i es dedueix [si s'escau] el cost de la inversió inicial realitzada.

El VAN proporciona el guany total net en el moment de l'avaluació, una vegada que amb els fluxos de fons s'ha tornat el capital inicialment invertit, així com s'ha fet front a el cost financer del projecte o cost mitjà ponderat del capital de l'entitat que realitza la inversió.

Aquest càlcul de valor actual net VAN s'haurà d'efectuar fixant una rendibilitat mínima per al termini establert amb les dades d'inversió i fluxos de caixa estimats, i així s'obtindrà el valor que ens indicarà que la concessió es considera viable.

L'actualització del flux de caixa s'obté amb l'aplicació de la taxa de descompte (b), que calculat a gener de 2024, és d'un 4,30%. Així, el Valor Actual Net del Flux de Caixa és el següent:

VALOR ACTUAL NET									
Any de concessió		0	1	2	3	4	5	6	7
VAN anual		- 47.649,00 €	12.120,81 €	11.620,91 €	11.141,82 €	10.682,47 €	10.242,06 €	9.819,81 €	9.414,97 €
VAN acumulat		- 47.649,00 €	- 35.528,39 €	- 23.907,47 €	- 12.795,66 €	- 2.083,19 €	8.158,88 €	17.978,89 €	27.393,85 €

En conseqüència, es compleix VAN acumulat >= el 5è any de la concessió; és a dir, que el període de recuperació de la inversió del contracte és de 5 anys.

## 9. Possibles ajudes d'Estat<sup>2</sup>.

L'article 3 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea (TFUE) atribueix a la Unió la competència exclusiva per a l'establiment de les normes sobre competència necessàries per al funcionament del mercat interior.


El control de les ajudes d'Estat forma part de la Política de Competència de la UE, i la Comissió s'erigeix com la màxima responsable d'aquest control. Sent els ajuts públics un dels instruments pels quals més es pot veure afectada la competència.

D'aquesta manera, l'article 107.1 estableix que llevat que els Tractats disposin una altra cosa, seran incompatibles amb el mercat interior, en la mesura que afectin els intercanvis comercials entre estats membres, les ajudes atorgades pels estats o mitjançant fons estatals, sota qualsevol forma, que falsegin o amenacin falsejar la competència, afavorint determinades empreses o produccions.

És per això que, la sol·licitud o acceptació de qualsevol ajuda a l'explotació o inversió per part del concessionari queda supeditada a la seva compatibilitat amb el contingut en el Tractat de Funcionament de la Unió Europea.

En el present supòsit no s'ha considerat la possibilitat d'obtenir ajudes de les Administracions Públiques.

<sup>2</sup> Cal tenir en compte que en cas de existeixin aquest tipus d'ajudes a la concessió d'aquests serveis, han de figurar en l'apartat 7 del finançament de la inversió requerida.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

## 10. Conclusions.

Ja que es proposa una gestió indirecta a través d'una concessió de serveis amb transferència del risc operacional, en la qual l'Ajuntament rebrà el pagament d'un cànon, l'impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària municipal ha de considerar-se nul.

D'altra banda es reitera que se suposa que la persona que resulti adjudicatària posarà tots els mitjans al seu abast (una promoció adequada, una explotació diligent, una atenció personalitzada, una bona oferta de serveis...) per tal d'obtenir la més gran demanda possible i maximitzar la rendibilitat de l'explotació.

Finalment, si considerem la durada del contracte, -això és, 7 anys-, com a horitzó màxim temporal per a la recuperació de la inversió inicial a realitzar, s'estima que el fluxos del compte d'explotació i de resultats permeten la recuperació d'aquesta durant el sisè any.

És per tot això que, tenint en compte l'estimació d'ingressos i despeses estimada, i el cànon establert, la concessió de serveis projectada durant la durada del contracte és viable econòmica i financerament.

Els paràmetres resum que haurien de caracteritzar el contracte de concessió des del punt de vista econòmic-financer haurien de ser els següents:

Paràmetre	Valor
Inversió mínima	39.000,00 €
Cànon	7.012,92 €
Període recuperació de la inversió	5 anys
Termini de concessió	7 anys
Valor Estimat del contracte	1.104.543,92 €

Vallirana, 31 de maig de 2024

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

*L'estudi de viabilitat econòmic-financer realitzat per l'Ajuntament és un document orientatiu per tal que les licitadores tinguin una mínima referència per elaborar les seves propostes, i en cap cas vincula l'Ajuntament al seu compliment efectiu.*

**AJUNTAMENT DE VALLIRANA**  
**Departament d'Esports**  
c/ Molí, 2-4  
08759, Vallirana  
93.683.27.38  
[vln.esports@vallirana.cat](mailto:vln.esports@vallirana.cat)

Pàgina 51 de 55


Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

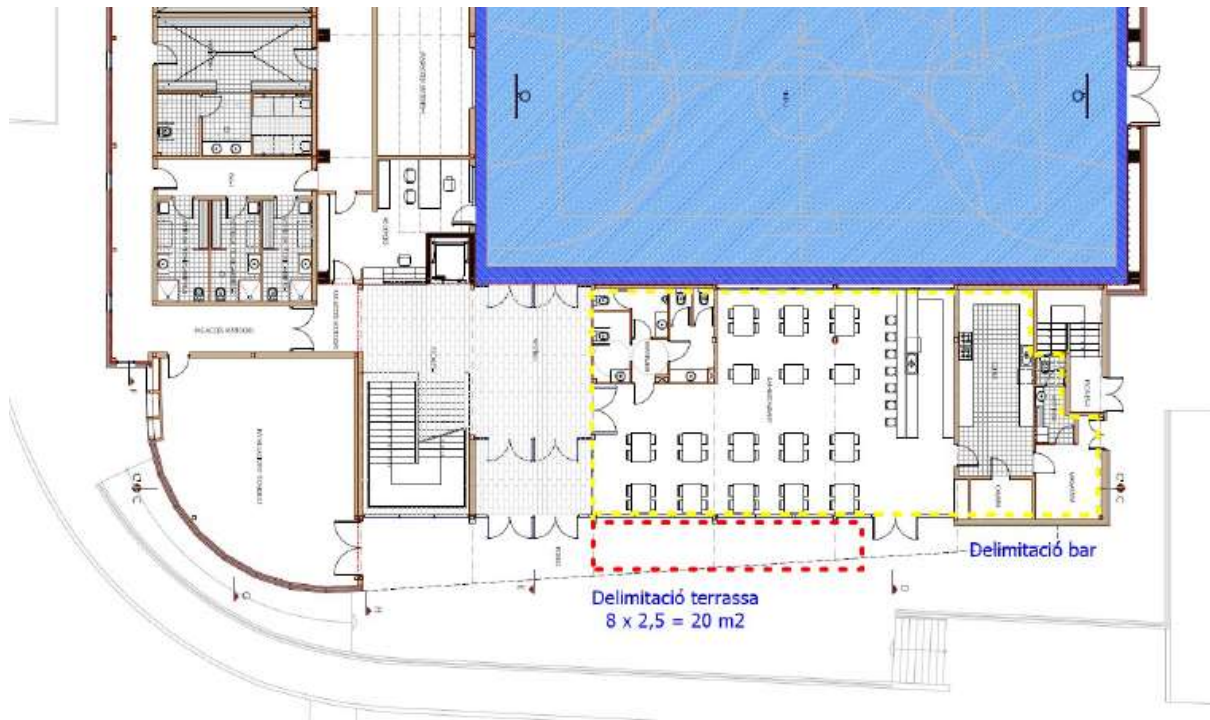
ANNEXOS

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024


Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

ANNEX I:  
PLÀNOL BAR AMB CUINA. PAVELLÓ MUNICIPAL DE VALLIRANA.



Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)**

**INFORME TÈCNIC DEL CÀLCUL DE CÀNON MÍNIM DE LICITACIÓ**

**INFORME RELATIU AL VALOR MÍNIM DEL CÀNON PER A LA LICITACIÓ DEL BAR AMB  
CUINA DEL PAVELLÓ MUNICIPAL DE VALLIRANA**

Segons l'informe de l'arquitecte dels Serveis Tècnics Municipals, de data 18 d'agost de 2021, la valoració de l'espai de l'immoble objecte de concessió de serveis destinat a la explotació del bar-restaurant ubicat al Pavelló Municipal de Vallirana és la següent:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Planta bar-restaurant:                         | 280.136,78 € |
| - Obres Escomeses i Comptadors Subministraments: | 45.007,16 €  |

Si es te en compte que l'amortització d'immobles a nivell comptable és a 50 anys, que és la vida útil de la inversió, cal fer la proporció mensual amb el càlcul següent:

$$325.143,94 \text{ €} / 50 \text{ anys} / 12 \text{ mesos} = 541,91 \text{ €} / \text{mes}$$

Pel que fa al mobiliari cedit i maquinària integrants de les instal·lacions del bar-restaurant ubicat al Pavelló Municipal de Vallirana, el valor d'aquest segons el cost d'adquisició és el següent:

Concepte	Preu
Campana extractora	2.500,00 €
Cuina elèctrica i planxa	1.700,00 €
Taula de treball i magatzematge	800,00 €
2 Extintors	100,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>5.100,00 €</b>

L'import total del mobiliari i maquinària és de 5.100,00 €.

Si es te en compte que l'amortització d'aquest mobiliari i maquinària és a 10 anys, cal també fer la proporció mensual amb el càlcul següent:

$$5.100,00 \text{ €} / 10 \text{ anys} / 12 \text{ mesos} = 42,50 \text{ €} / \text{mes}$$

Si sumem l'import mensual de les amortitzacions corresponents a immobles i mobiliari, l'import mensual és de 584,41 € mensuals (7.012,92 € en còmput anual)

Vallirana, 12 de juny de 2024

EL TÈCNIC DE L'ÀREA D'ESPORTS,  
Manel A. Alonso Villegas




ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA PER A LA  
CONTRACTACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS  
(Bar del Pavelló Municipal de Vallirana)

Signatura 1 de 1  
Manuel A. Alonso Villegas  
12/06/2024

**AJUNTAMENT DE VALLIRANA**  
**Departament d'Esports**  
c/ Molí, 2-4  
08759, Vallirana  
93.683.27.38  
[vln.esports@vallirana.cat](mailto:vln.esports@vallirana.cat)

Pàgina 55 de 55

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:			
Codi Segur de Validació	e411f3ba1c4e4fb28ca8cac0d7c5fe7e001		Data document: 12/06/2024
Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=091</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		