



Ajuntament
de Vila-seca

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICO FINANCERA

CONCESSIÓ DEMANIAL DE L'EXPLOTACIÓ
DEL BAR - CAFETERIA DEL CAMPUS
EDUCATIU

Confeccionat per Javier Estébanez, Tècnic de l'Àrea de
Gestió Econòmica



Ajuntament
de Vila-seca



Ajuntament
de Vila-seca

0. ABAST DE L'ESTUDI

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

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

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

Article 247 Estudi de viabilitat

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



Ajuntament
de Vila-seca

3. *L'Administració concedent ha de sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per un termini idèntic per raó de la seva complexitat, i n'ha de donar trasllat per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats quan l'obra no figuri en el planejament urbanístic corresponent, que l'han d'emetre en el termini d'un mes.*
4. *El tràmit d'informació pública que preveu l'apartat anterior també serveix per acomplir el que es refereix a l'estudi d'impacte ambiental, en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva.*
5. *S'admet la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions. Un cop presentat l'estudi, s'ha d'elevat a l'òrgan competent perquè en el termini de tres mesos comuniqui al particular la decisió de tramitar-lo o no tramitar-lo o fixi un termini més llarg per al seu estudi, que en cap cas no pot ser superior a sis mesos. El silenci de l'Administració o de l'entitat que correspongui equival a la no-acceptació de l'estudi.*

En el supòsit que l'estudi de viabilitat culmini en l'atorgament de la concessió corresponent, llevat que aquest estudi hagi resultat insuficient d'acord amb la seva pròpia finalitat, el seu autor té dret en la licitació corresponent a 5 punts percentuals addicionals als obtinguts per aplicació dels criteris d'adjudicació establerts en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. Si no ha resultat adjudicatari, té dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5 per cent com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. L'import de les despeses es determina en funció de les que siguin justificades per qui hagi presentat l'estudi.

6. *L'Administració concedent pot acordar motivadament la substitució de l'estudi de viabilitat a què es refereixen els apartats anteriors per un estudi de viabilitat economicofinancera quan per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida consideri que aquest és suficient. En aquests supòsits l'Administració ha d'elaborar, a més, abans de licitar la concessió, l'avantprojecte o projecte corresponent per assegurar els tràmits que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article següent.*
7. *L'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'aprovar l'estudi de viabilitat o, si s'escau, adoptar la decisió de substitució que esmenta l'apartat anterior, i ha de publicar aquestes decisions en el perfil del contractant corresponent.*

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

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

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

L'Ajuntament és titular d'una instal·lació que es vol destinar a bar/cafeteria, situada en una zona enjardinada d'elevat valor paisatgístic i estratègicament ubicada entre els complexos educatiu i l'esportiu de Vila-seca, amb l'objectiu de cobrir la demanda d'aquest servei tant pel que fa als potencials usuaris de la Facultat de Turisme i Geografia i Instituts d'ESO, com pels de les instal·lacions esportives municipals (Piscines i Pavelló), així com al públic en general, per al desenvolupament d'activitats físiques i amb espais lúdics per a temps d'esbarjo, que el reclamen com a lloc bàsic d'hidratació i per poder consumir refrescs i menjars abans i després de les activitats.

A més, aquest espai està concebut com a punt de trobada i descans per a la ciutadania, especialment per als usuaris dels esmentats equipaments, tot i que actualment es troba sense activitat, fet que suposa una oportunitat desaprofitada tant en termes de servei públic com de dinamització social i econòmica.

1.1 Objecte

L'objecte de la concessió demanial és l'explotació d'una instal·lació que es vol destinar a bar/cafeteria

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

1.2 Finalitat i justificació

La finalitat de la concessió demanial és la de l'explotació d'un servei adequat en un entorn tant rellevant des del punt de vista educatiu i esportiu, i per tant social, per al campus educatiu de la Facultat de Turisme i Geografia de la Universitat Rovira i Virgili a Vila-seca.

1.3 Característiques essencials

L'objecte de la present concessió demanial és l'explotació d'activitat de restauració d'una instal·lació tipus "Bar/cafeteria", a la zona compresa entre el campus educatiu i el complex esportiu, amb una superfície construïda de 153 m² i 171 m² de terrassa.

La instal·lació compta amb un porxo 1, porxo 2, zona cafeteria, zona barra, serveis i magatzem

Aquest espai es localitza segons els plànols següents:

Bar / Cafeteria Campus educatiu i esportiu de Vila-seca:



Ajuntament
de Vila-seca





**Ajuntament
de Vila-seca**

A efectes d'aquest estudi, s'ha considerat els espais que son objecte de concessió: instal·lació tipus bar i porxo-terrassa, amb les següents característiques generals:

Bar / Cafeteria Campus	Superficie (m ²)
Bar cafeteria (sup. Útil)	127,31
terrassa	171,00
Total	298,31

2. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INCIDÈNCIA ECONÒMICA I SOCIAL DE LA EXPLOTACIÓ DE LA INSTAL·LACIÓ EN LA SEVA ÀREA D'INFLUÈNCIA I SOBRE LA RENDIBILITAT DE LES CONCESSIONS DEMANIAL.

En aquest apartat s'analitzen les previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de l'explotació en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió demanial de l'ús privatiu de la instal·lació de bar/cafeteria del campus educatiu i complex esportiu.

2.1. Previsions sobre la demanda d'ús.

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

Bar – cafeteria “Campus”:

La instal·lació situada al carrer de Joanot Martorell, 15, de Vila-seca s'ha configurat com a oferta quasi monopolística en l'àrea d'influència del complex esportiu municipal i el campus educatiu de la Facultat de Turisme i Geografia de la URV i els dos instituts d'educació secundària de la ciutat. La zona disposa d'una zona verda i d'esbarjo, així com el pavelló municipal i les Piscines Vila-seca (gimnàs, piscina coberta i descoberta) i l'Institut Vila-seca i el IES Ramon Barbat.

Tot i que els instituts ja disposen de cafeteria pels seus usuaris, només resten oberts fins a migdia (sobre les 14.30h), de dilluns a divendres. L'IES Ramon Barbat i Miracle acull un total de 1.047 usuaris, entre alumnes, professors i PAS. L'IES Institut Vila-seca acull 798 usuaris, entre alumnes usuaris i PAS. La Facultat de Turisme i Geografia de la URV acull uns 400 alumnes aproximadament, i uns 100 professors i PAS.

Pel què fa al complex esportiu, aquest disposa d'uns 2.100 abonats a la piscina i gimnàs municipals, a més, trimestralment, hi ha uns 428 infants que reben cursos de natació. Durant la temporada estival, uns 450 nens utilitzen el campus d'estiu i es venen unes 1.800 entrades de la piscina descoberta.

El pavelló municipal, en horari de tarda, acull diverses disciplines esportives. El número diari mitjà d'esportistes que fan ús de la instal·lació és de 120 usuaris, de dilluns a diumenge. En aquest recompte no s'inclouen els pares/mares que acompanyen els infants. A més, al pavelló municipal s'hi desenvolupen anualment una quinzena d'activitats extraordinàries, com trofeus de patinatge, tornejos provincials i estatals d'hoquei, festivals d'entitats, la mitja marató de Vila-seca i el Parc infantil de Nadal.

L'ampli horari de les activitats educatives i esportives que es realitzen a l'àrea d'influència de la instal·lació (de dilluns a diumenge), permet oferir tant esmorzars com petits àpats i entrepans a migdia i vespres, com serveis de snack-bar.

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

L'obertura en caps de setmana, també vespres/nits, permetrà oferir vermouths a migdia i cocktails i combinats al vespre.

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



Ajuntament
de Vila-seca

Les tarifes a aplicar seran lliures i sense limitacions, però adaptades al mercat i la zona d'explotació. Així, la previsió sobre la demanda d'ús es desenvolupa en l'apartat relatiu a l'estudi econòmic. En el mateix s'avaluen els serveis d'àpats diaris (plats combinats, entrepans i tapes), bàsicament als migdies, tot superant les 70.000 consumicions anuals en el bar – cafeteria "Campus".

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

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

- Tant en l'explotació de l'equipament, es crearan llocs de treball que milloraran l'economia de la ciutat. En fase d'explotació hostalera, s'estima una plantilla de 4 persones a temps complet, tot i que no es preveu cobrir el 100% de l'horari potencial.
- Des del punt de vista de l'Ajuntament també es tracta d'una font d'ingressos (cànon de concessionari).
- Des del punt de vista social la instal·lació permetrà disposar uns serveis bàsics de restauració en l'àmbit d'influència del Campus educatiu i complex esportiu.

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

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

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



Ajuntament
de Vila-seca

3. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA.

A l'estudi econòmic es reflecteixen les característiques essencials de la solució escollida per a la determinació de la viabilitat d'aquest projecte, els aspectes essencials es reflecteixen a continuació. Aquest estudi es basa en la superfície de l'explotació màxima permesa. És a dir, que la dimensió definida en aquest estudi es considera òptima des d'un punt de vista de la rendibilitat / inversió. Així, la superfície d'explotació principal, la part de guingueta destinada a hostaleria (cuina i barres) es dimensiona en uns 127,31 metres quadrats útils, mentre que la terrassa associada a l'explotació és de 171 metres quadrats, amb un aforament **de 48 persones**.

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

4. JUSTIFICACIÓ DE LA DURADA DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL.

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

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

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

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

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

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

- a) Quaranta anys per als contractes de concessió d'obres, i de concessió de serveis que compreguin l'execució d'obres i l'explotació de servei.
 - b) Vint – i – cinc anys en els contractes de concessió de serveis que compreguin l'explotació d'un servei no relacionat amb la prestació de serveis sanitaris.
9. El període de recuperació de la inversió a què es refereixen els apartats 4 i 6 d'aquest article serà calculat d'acord amb el que estableix el Reial decret a què es refereixen els articles 4 i 5 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.

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

Article 10. Període de recuperació de la inversió dels contractes

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

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

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

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

on:

t són els anys mesurats en nombres enters.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Consultat el Butlletí, consta la següent nota:

"El Banc d'Espanya deixa de publicar a la seva pàgina web el Butlletí del mercat de deute públic i la Memòria del mercat de deute públic a partir d'avui, dilluns 16 d'abril de 2018. En el seu lloc, la societat rectora del Mercat de Renda Fixa AIAF (Borses i Mercats Espanyols renda fixa, SA) assumeix la tasca de difondre la informació sobre els valors de deute públic. "

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



Ajuntament
de Vila-seca

HISTÒRIC DE TIPUS 2025	
BONO A 10 ANYS (6 últims mesos)	
Novembre 2025	3,199
Octubre 2025	3,141
Setembre 2025	3,258
Agost 2025	3,330
Juliol 2025	3,270
Juny 2025	3,246
Mitja	3,24

Per tant, la taxa de descompte serà de 5,24%:

Mitja últims 6 mesos	3,241
Punts bàsics a sumar	2,000
Total punts	5,241
Tasa descompte resultant	5,24

Càlcul del VAN i TIR amb la taxa de descompte del 5,24%:

CAFETERIA CAMPUS

VAN	48,48 €
TIR	5,31%
ANYS	5
Taxa de descompte	5,24%

ANY	FLUXE CAIXA	FLUXE CAIXA DESCOMPTAT	FLUXE CAIXA ACUMULAT
-	- 21.986,33 €	-21.986,33 €	-21.986,33 €
1	3.688,41 €	3.504,76 €	-18.481,58 €
2	3.587,73 €	3.239,35 €	-15.242,22 €
3	4.188,11 €	3.593,15 €	-11.649,07 €
4	4.815,44 €	3.925,66 €	-7.723,41 €
5	10.036,28 €	7.774,43 €	51,02 €

Com s'aprecia en els quadres anteriors, per a la instal·lació Bar – cafeteria “Campus” l'any de recuperació és l'any 5. Pel que fa a la rendibilitat, en l'any de recuperació, la TIR és del 5,31%.

És per aquest motiu que es considera adequat allargar el termini de la concessió fins els 5 anys. Amb aquest període de 5 anys, la Taxa Interna de Retorn esperada seria del 29,22%, taxa que resultaria atractiva pels potencials inversors.

Cal apuntar que l'anuari de 2025 de la Pime catalana a Tarragona de PIMEC, recull una rendibilitat econòmica mitjana del 7,2% per a petites empreses de restauració. Per a la concessió de bar – cafeteria “Campus” la rendibilitat econòmica anual mitjana és molt superior, atesa la gairebé nul·la inversió inicial.



Ajuntament
de Vila-seca

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

5.1 BAR – CAFETERIA “CAMPUS”

La inversió inicial per a la instal·lació del Bar – cafeteria “Campus” s’estima en un total de 18.261,45€ més IVA, el que fa un total de 21.986,33€, segons el desglossament:

Inversió inicial Bar - cafeteria "Campus"	Import	IVA	Total
Cost instal·lació i primer establiment	1.000,00 €	100,00 €	1.100,00 €
Mobiliari i decoració	3.884,30 €	815,70 €	4.700,00 €
Equipament productiu	9.734,69 €	2.044,27 €	11.778,96 €
Existències	1.500,00 €	315,00 €	1.815,00 €
Caixa registradora i informàtica	900,00 €	189,00 €	1.089,00 €
Parament i estris de sala	1.242,46 €	260,91 €	1.503,37 €
TOTAL	18.261,45 €	3.724,88 €	21.986,33 €

Es considera que l’equipament productiu té un cost sense IVA de 9.734,69€, i la seva reposició es contempla inclosa en una partida de despeses anual d’amortitzacions (les despeses de reparació i conservació i manteniment maquinària s’han considerat a banda):

Equipament productiu	Cost total amb IVA	21% iva	Cost total s/IVA
Cuina industrial 4 focs + forn	1.565,00 €	271,61 €	1.293,39 €
Mostador congelador 3 portes	1.617,00 €	280,64 €	1.336,36 €
Congelador horitzontal 327 litres	605,00 €	105,00 €	500,00 €
Vitrina frigorífica	635,00 €	110,21 €	524,79 €
Parrilla a gas 1 cremador	505,00 €	87,64 €	417,36 €
Planxa 1000 mm	383,00 €	66,47 €	316,53 €
Rentagots	900,00 €	156,20 €	743,80 €
Rentavaixelles	1.512,50 €	262,50 €	1.250,00 €
Moble Cafetera	453,20 €	78,65 €	374,55 €
Molinet cafè	99,99 €	17,35 €	82,64 €
Batidora trituradora	197,00 €	34,19 €	162,81 €
Gofrera	253,00 €	43,91 €	209,09 €
Crispetera	79,90 €	13,87 €	66,03 €
Exprimedor	165,00 €	28,64 €	136,36 €
Fregidora doble 4l.	173,00 €	30,02 €	142,98 €
Estris de cuina	1.000,00 €	173,55 €	826,45 €
Estris de sala	1.503,37 €	260,91 €	1.242,46 €
Microones	132,00 €	22,91 €	109,09 €
Total	11.778,96 €	2.044,27 €	9.734,69 €

L’immobilitzat de sala té un cost sense IVA de 1.242,46€, segons el detall:



Ajuntament
de Vila-seca

Estris de sala	Cost total amb IVA	21% iva	Cost total s/IVA
gavinetes	376,30 €	65,31 €	310,99 €
forquilles	269,00 €	46,69 €	222,31 €
culleres	301,30 €	52,29 €	249,01 €
culleretes postres	252,50 €	43,82 €	208,68 €
culleretes cafe	182,20 €	31,62 €	150,58 €
setrillers	69,50 €	12,06 €	57,44 €
portamenus	52,57 €	9,12 €	43,45 €
Total	1.503,37 €	260,91 €	1.242,46 €

I el cost sense Iva del mobiliari és de 3.884,30€:

Mobiliari	Cost total amb IVA	21% iva	Cost total s/IVA
taules	1.512,00 €	262,41 €	1.249,59 €
cadires	2.736,00 €	474,84 €	2.261,16 €
taburets	252,00 €	43,74 €	208,26 €
Decoració	200,00 €	34,71 €	165,29 €
Total	4.700,00 €	815,70 €	3.884,30 €

Les amortitzacions de les inversions son de 1.826,15€:

AMORTITZACIONS	Import	NÚM. ANYS	AMORTITZACIÓ
Cost instal·lació i primer establiment	1.000,00 €	10	100,00 €
Mobiliari i decoració	3.884,30 €	10	388,43 €
Equipament productiu	9.734,69 €	10	973,47 €
Existències	1.500,00 €	10	150,00 €
Caixa registradora i informàtica	900,00 €	10	90,00 €
Parament i estris de sala	1.242,46 €	10	124,25 €
TOTAL	18.261,45 €		1.826,15 €

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

Els quadres d'amortització del préstec és:



Ajuntament
de Vila-seca

BAR - CAFETERIA CAMPUS

Origen dels fons	Import	%
Fons propis	10.993,17 €	50%
Finançament bancari	10.993,17 €	50%
	21.986,33 €	100%

tipus d'interés 8%

Any	Capital	Interessos	Total
1	- 1.915,11 €	- 898,81 €	- 2.813,92 €
2	- 2.068,32 €	- 745,61 €	- 2.813,92 €
3	- 2.233,78 €	- 580,14 €	- 2.813,92 €
4	- 2.412,48 €	- 401,44 €	- 2.813,92 €
5	- 2.605,48 €	- 208,44 €	- 2.813,92 €

6. LLINDAR MÍNIM DEL CÀNON DE L'AJUNTAMENT

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

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

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

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

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

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

6.1 LLINDAR MÍNIM BAR – CAFETERIA “CAMPUS”

Pel que fa al llindar mínim del cànon del Bar – cafeteria “Campus”, com es disposa de valoració per usos de la parcel·la on està instal·lat l'equipament, s'ha calculat per part dels serveis tècnics de l'Ajuntament el valor de mercat del metre quadrat de la construcció:

Valor cadastral sostre parcel·la	293.752,95
Metres quadrats construïts	594,00
Valor cadastral mig m ² construcció	494,53

Valor cadastral mig construcció	494,53
Coefficient multiplicador	2,81
Valor de mercat mig m ² construcció	1.389,64

Amb la valoració feta pels serveis tècnics de l'Ajuntament, pel que fa al valor de mercat, s'obté un llindar mínim de cànon del Bar – cafeteria “Campus” de 12.756,89€ anuals, segons els càlculs:



Ajuntament
de Vila-seca

Bar - cafeteria "Campus"	Superfície (m ²)	Valor construcció	6% RBEL
Bar - cafeteria	144,00	200.108,07 €	12.006,48 €
Pèrgola	9,00	12.506,75 €	750,41 €
Llindar mínim cànon Ajuntament		212.614,82 €	12.756,89 €

A la vista de les dades obtingudes i ateses les característiques de l'entorn i l'equipament, amb l'aplicació d'aquest llindar mínim la inversió no resultaria atractiva per als potencials licitadors. Així doncs es calcularà el cànon que resulti assumible per part del futur concessionari, tot atenent a les previsions realistes d'ingressos i despeses que condicionaran, en qualsevol cas, el pagament d'un cànon i la obtenció d'una rendibilitat mínim imprescindible que faciliti l'assumpció del risc operacional que porta inherent la prestació del servei de restauració. Cal apuntar que l'equipament no ha tingut cap cost per a l'Ajuntament, i que la rendibilitat esperada del consistori també radica en la prestació d'un servei molt demandat pels usuaris del complex educatiu i esportiu que, fins ara, és inexistent.

7. AVALUACIÓ DEL RISC OPERACIONAL: ESTUDI ECONÒMIC – FINANCER

7.1 ESTUDI ECONÒMIC BAR – CAFETERIA “CAMPUS”

En aquest apartat es quantificaran els ingressos previstos i les despeses esperades, s'analitzaran els comptes de resultats (pèrdues i guanys previsionals ANNEX) de tot el període proposat de concessió, així com el Pla de tresoreria del primer any d'activitat ANNEX i un estat del cash-flow pels 5 anys de concessió ANNEX.

Les hipòtesis de partida que s'han utilitzat són:

- S'ha pres com a referència l'any 2026, com a any tipus.
- L'equipament restarà obert tot l'any, un mínim de 275 dies, segons consta al Plec de prescripcions tècniques. El dissabte tarda i diumenge seran proposats com a dies de tancament setmanal, tot i que restarà a criteri del concessionari ampliar els horaris i els dies d'obertura. S'han considerat com a períodes de vacances pel primer any (2026), de 1 al 7 de gener, setmana de reis, del 30 de març al 6 d'abril, setmana santa, de l'1 al 15 d'agost i del 23 al 31 de desembre. Durant aquests períodes el concessionari haurà de garantir la posada a punt de les instal·lacions, els manteniments anuals i les neteges extraordinàries.
- Per al càlcul dels ingressos i les despeses s'ha tingut en compte els dies d'obertura (275 dies), amb una temporada única, atès que els diversos períodes d'activitat educativa es complementen amb activitats esportives o culturals i/o socials.
- La relació de vendes de menjar/begudes/altres per l'explotació és:

Vendes	Cafeteria Campus
Vendes menjar	57%
Vendes begudes	40%
Vendes altres	3%

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

COST COMPRES	% COST*	% MARGE
sobre begudes	35%	65%
sobre menjar	25%	75%
sobre altres	50%	50%

- Per al càlcul dels ingressos s'ha tingut en compte un preu mitjà de mercat i un número mitjà d'unitats diàries facturades.
- L'aforament màxim del bar – cafeteria és de **48 persones**.
- Els preus mitjos considerats, atenent al tipus de servei que s'ofereix i instal·lacions de similars característiques, són:



Ajuntament
de Vila-seca

BEGUDES	PREU MITJÀ
Cafès / infusions	1,40 €
Begudes s/ alcohol / refrescos	2,20 €
Cervesa	2,20 €
vermut	3,50 €
Copa de vi	2,00 €
Conyac	3,00 €
Licors variats, xupitos	3,50 €
Combinats	7,50 €
Cocktails, mojitos, etc.	6,50 €

MENJAR	PREU MITJÀ
Bolleria	1,50 €
Entrepans freds	4,80 €
Entrepans calents	5,20 €
Tapes fredes	6,50 €
Tapes calentes	9,00 €
Plats combinats	8,50 €
Crepes, gofres	4,50 €
Snacks	1,50 €
Olives i patates	3,50 €

ALTRES	PREU MITJÀ
Crispetes	3,00 €
Laminadures	1,50 €

Càlcul dels ingressos:

Els ingressos de la concessió demanial provenen, bàsicament, de les vendes de restauració (plats combinats, entrepans freds i calents i tapes), i consumicions com a cafès, refrescos, combinats. S'han contemplat també uns ingressos anuals de 3.000€, per la venda de gelats, etc. i la quantitat de 240€ anuals per "altres".

Durant tota la vida de la concessió s'ha establert com a hipòtesi que els ingressos evolucionen anualment en una taxa positiva del +2,5%, com a combinació de la inflació de preus i l'increment i consolidació de la demanda.

El ingressos per restauració són:



Ajuntament
de Vila-seca

BEGUDES	PREU MITJÀ	unitats	Facturació	Fac. s/IVA
Cafès / infusions	1,40 €	90	126,00 €	114,55 €
Begudes s/ alcohol / refrescos	2,20 €	40	88,00 €	80,00 €
Cervesa	2,20 €	18	39,60 €	36,00 €
vermuts	3,50 €	4	14,00 €	12,73 €
Copa de vi	2,00 €	4	8,00 €	7,27 €
Conyac	3,00 €	1	3,00 €	2,73 €
Licors variats, xupitos	3,50 €	3	10,50 €	9,55 €
Combinats	7,50 €	2	15,00 €	13,64 €
Cocktails, mojitos, etc.	6,50 €	4	26,00 €	23,64 €

MENJAR	PREU MITJÀ	unitats	Facturació	Fac. s/IVA
Bolleria	1,50 €	13	19,50 €	17,73 €
Entrepans freds	4,80 €	18	86,40 €	78,55 €
Entrepans calents	5,20 €	12	62,40 €	56,73 €
Tapes fredes	6,50 €	9	58,50 €	53,18 €
Tapes calentes	9,00 €	9	81,00 €	73,64 €
Plats combinats	8,50 €	15	127,50 €	115,91 €
Crepes, gofres	4,50 €	4	18,00 €	16,36 €
Snacks	1,50 €	5	7,50 €	6,82 €
Olives i patates	3,50 €	4	14,00 €	12,73 €

ALTRES	PREU MITJÀ	unitats	Facturació	Fac. s/IVA
Crispetes	3,00 €	4	12,00 €	10,91 €
Llaminadures	1,50 €	8	12,00 €	10,91 €

TOTAL FACTURACIÓ DIÀRIA			828,90 €	753,58 €
--------------------------------	--	--	----------	----------

Els ingressos estimats, amb un alt component de prudència, es situen el primer any de funcionament al voltant dels 207.234,50€. Aquesta xifra es situa per sota de la informació sobre facturació mitjana que es subministra a diversos webs del sector:

https://www.hosteltur.com/164778_radiografia-del-sector-de-la-restauracion-en-espana.html

<https://helllocash.es/blog/rentabilidad-de-un-bar/24275>

https://purohospitality.com/cuanto-factura-un-restaurante-en-espana#Bares_y_cafeterias

S'ha contemplat, en el càlcul els ingressos, el valor residual dels elements de l'immobilitzat a la finalització del cinquè any d'activitat. El valor residual al final del període de l'explotació és de 9.130,73€ i que podria materialitzar-se per un 50% del seu valor; aquest import de 4.565,36€ s'ha inclòs en el càlcul del VAN i TIR.

Càlcul de les despeses:

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



Ajuntament
de Vila-seca

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

Com a hipòtesi de partida, s'estableix un increment dels sous i salaris del 2% anual, tot i que l'increment dels últims exercicis de les taules salarials superen el 9% acumulat. La resta de despeses s'incrementaran a raó d'un 2,5% anual. No compleix aquesta hipòtesi la taxa per recollida de residus i el cànon concessional, que es mantenen constants per a tot el període, així com les despeses d'amortització d'equipaments i mobiliari.

Els salaris que es contemplen són els que recull la resolució de 14 de maig de 2025, de la Direcció General de Trabajo, per la què es registra i publica el Conveni Col·lectiu estatal de restauració col·lectiva.

Despeses de personal

1. DESPESES DE PERSONAL

40								5,40%		32,4%	
	CAFETERIA CAMPUS	Efectius	nivell	mesos	Nº hores setmanals	Salari mes	Total mes amb pagues	Total anual	Absentisme	Seguretat social	Cost total
1	Cambrer encarregat	1	4	12	40,00	1.963,72 €	2.452,41	29.428,88	1.589,16	10.049,84	41.067,88
2	Cambrer 2n encarregat	1	4	12	28,50	1.335,42 €	1.672,99	20.075,91	1.084,10	6.855,84	28.015,86
3	Cambrer	1	4	12	40,00	1.636,60 €	2.070,77	24.849,20	1.341,86	8.485,90	34.676,96
4	Cambrer	1	4	12	28,50	1.166,08 €	1.475,42	17.705,06	956,07	6.046,21	24.707,33
5	Netejador/a	1	7	12	18,00	609,30 €	783,48	9.401,76	507,70	3.210,66	13.120,12
								92.059,05	4.971,19	31.437,80	128.468,03 €

S'ha contemplat la contractació de personal de sala a jornada sencera, cambrer i encarregat, i també un cambrer i un encarregat a jornada parcial que cobreixin el total hores d'obertura del local.

S'ha previst un 5,4% en concepte d'absentisme, situacions d'I.T, i altres, segons el què recull l'informe sobre l'absentisme laboral a Catalunya de la consultora Randstad Research, de setembre de 2025.

Despeses d'aprovisionaments, serveis i altres de gestió ordinària

2. DESPESES APROVISIONAMENTS I SERVEIS

CONCEPTE	Cafeteria Campus
Subministraments restauració begudes	28.885,59 €
Subministraments restauració menjar	29.675,94 €
Subministraments restauració Altres	3.000,25 €
Subministraments Electricitat	4.200,00 €
Subministraments Aigua	1.200,00 €
Sistema d'alarma	432,00 €
ASSEGURANCES	250,00 €
PUBLICITAT I PROPAGANDA	150,00 €
MATERIAL OFICINA	150,00 €
MATERIAL MANTENIMENT I NETEJA	875,00 €
REPARACIÓ I CONSERVACIÓ**	250,00 €
MANTENIMENT MAQUINÀRIA**	400,00 €
ALTRES I IMPREVISTOS**	300,00 €
SERVEIS PROFESSIONALS	3.600,00 €

**no inclou reposició de l'equipament productiu

73.368,78 €

Despeses de tributs i cànon concessional

3. DESPESES TRIBUTS I CÀNON CONCESSIONAL

Concepte	GUINGUETA
Recollida i eliminació de residus	350,00 €
Cànon concessional	3.000,00 €

La recollida i eliminació de residus s'ha calculat en base a l'ordenança vigent a 18/11/2025, per a una superfície de 153 m² per a altres activitats (tarifa 8), per estar integrada ens els serveis educatius i esportius del complex.

La proposta de cànon concessional anual de 3.000€ compleix la doble exigència de gravar l'activitat en funció del benefici esperat (vegeu l'apartat TIR, amb una taxa del 5,31%, en l'any de recuperació de la inversió) i, per altra banda, conservar els ingressos que l'Ajuntament pretén de la concessió.

Despeses d'amortització

Vegeu apartat 5 anterior

Despeses financeres

Vegeu apartat 5 anterior

Impost de societats

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

Determinació del VAN i la TIR de la concessió

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

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

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

Per al càlcul d'aquests indicadors s'ha pres com a referència la taxa de descompte del 5,24% (pàgina 12). Amb la utilització d'aquesta taxa del 5,24% s'introdueix un marge el suficientment ampli com perquè els resultats dels càlculs siguin realistes, tot considerant l'horitzó temporal de 5 anys. Amb això, els resultats obtinguts són:



Ajuntament
de Vila-seca

VAN	14.493,39 €
TIR	29,22%
ANY	5
Taxa	5,24%

Anàlisi de sensibilitat de la concessió

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

CAFETERIA CAMPUS

VAN		Despeses de personal i operatius		
		10%	0%	-10%
ingressos	10%	18.903,97 €	104.686,44 €	190.468,91 €
	0%	-71.289,08 €	14.493,39 €	100.275,86 €
	-10%	-161.482,14 €	-75.699,67 €	10.082,80 €

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

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

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

PROVABILITAT ESCENARI		Despeses de personal i operatius			
		10%	0%	-10%	
ingressos	10%	0%	0%	5%	5%
	0%	5%	65%	5%	75%
	-10%	0%	10%	10%	20%
		5%	75%	20%	100%

Per tant, la suma del valor esperat dels diferents escenaris serà de 13.831,80€, xifra que reforça els arguments sobre la viabilitat de la explotació comercial.

Com a conclusió, en base a l'anàlisi realitzat i de totes les hipòtesis contemplades en aquest estudi, la concessió demanial analitzada es considera viable pel període de 5 anys, sense perjudici del risc i



**Ajuntament
de Vila-seca**

ventura que ha d'assumir l'empresari que realitzi les inversions i l'explotació comercial de l'equipament objecte de concessió demanial. El cànon anual a favor de l'Ajuntament no hauria de ser inferior a 3.000€ anuals.

A Vila-seca, a data de la signatura electrònica.

Javier Estébanez López
Tècnic de l'Àrea de Gestió Econòmica