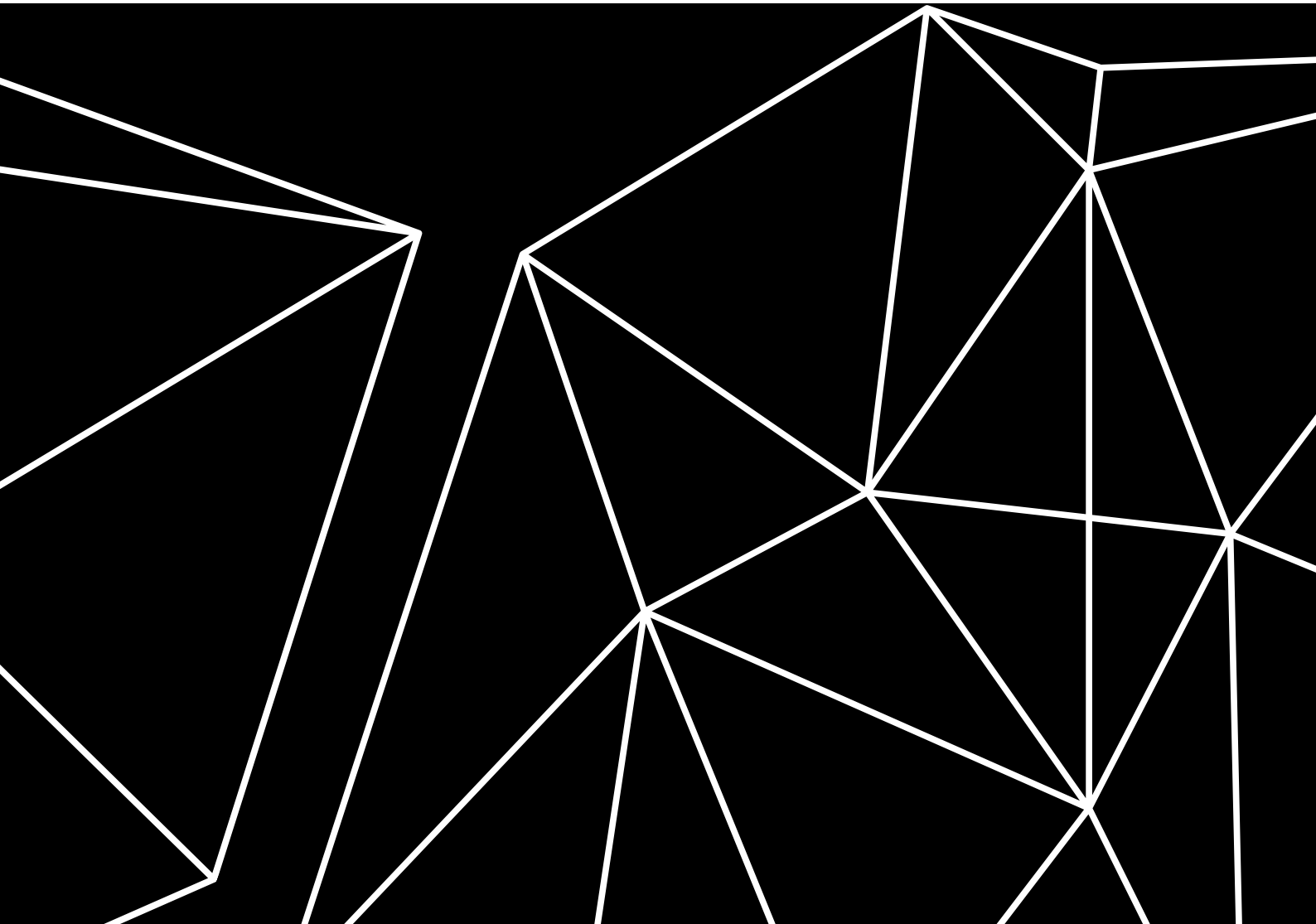


Estudi de viabilitat economicofinancera

Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires

Bar-Restaurant Casal Social de Ca N'Amat



ÍNDEX

1	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI.....	3
2	FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI	3
3	ÀMBIT D'ESTUDI	4
4	DESCRIPCIÓ DEL CASAL CA N'AMAT	5
5	DETERMINACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL.....	6
6	JUSTIFICACIÓ DE LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS.	7
7	CONTINGUT DE L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA	7
8	RISCOS OPERATIUS EN L'EXPLOTACIÓ DELS SERVEIS	8
9	TERMINI DE LA CONCESSIÓ	10
10	ESTUDI ECONOMICOFINANCER	11
10.1	CONSIDERACIONS PRÈVIES	11
10.1.1	Hipòtesis de projecció	12
10.1.2	Població	13
10.2	PREVISIONS ANY BASE I DEMANDA FUTURA	14
10.3	COSTOS DEL SERVEI.	15
10.3.1	Cost i finançament de la inversió	15
10.3.2	Previsió de compte de resultats i rendibilitat.....	17
10.3.3	Resultat de la projecció	18
10.3.4	VAN, TIR i Pay-back.....	20
10.3.5	Compte de resultats	20
11	EXISTÈNCIA DE POSSIBLES AJUDES DE L'ESTAT	22
12	IMPACTE DE LA CONCESSIÓ EN L'ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA	22
13	CONCLUSIONS.....	22

1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

Com a actuació prèvia a iniciar els tràmits de la concessió de serveis de bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat del municipi de Sant Esteve Sesrovires, es redacta el present estudi de viabilitat economicofinancera.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren el servei de bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat exposant les característiques, realitzant una valoració i justificant la viabilitat econòmica del servei que es prestarà.

El present estudi de viabilitat economicofinancera es redacta de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, en endavant LCSP, norma que exigeix a l'article 285 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 que tindrà caràcter vinculant en els supòsits en que es conclogui la inviabilitat del projecte.

Els articles 247.6 i 247.7 de la LCSP recullen la possibilitat de substituir l'estudi de viabilitat per un estudi de viabilitat economicofinancera, sempre que sigui de forma motivada, *«per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida»*.

En el cas que ens ocupa, atenent a les característiques de la concessió del servei de bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat resulta suficient la realització d'un estudi de viabilitat economicofinancera.

2 FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI

La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta, mitjançant concessió de serveis de bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat del municipi de Sant Esteve Sesrovires.

En qualsevol cas, pel que fa a la prestació dels serveis descrits, el contractista haurà de complir els requisits establerts en el Reglament d'ús de les instal·lacions municipals del Casal Social de Ca n'Amat, així com, en la normativa específica aplicable.

3 ÀMBIT D'ESTUDI

El municipi de Sant Esteve Sesrovires forma part de la comarca del Baix Llobregat, a la província de Barcelona.

Sant Esteve Sesrovires és un municipi situat al Baix Llobregat, a la província de Barcelona, amb més de 18 km² de superfície

Es troba a l'ombra de la muntanya de Montserrat, entre el Llobregat i l'Anoia, a tocar del Penedès.

Aquesta situació ha donat lloc al seu paisatge de bosc mediterrani de ribera i a l'equilibri entre la indústria i l'agricultura.



Segons l'última revisió del Padró Municipal datat de l'1 de gener de 2025 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), la població del municipi de Sant Esteve Sesrovires és de 8.112 habitants.

Cal remarcar que el Casal Social de Ca n'Amat es troba ubicat en l'Avinguda de Sant Esteve que connecta el municipi de Sant Esteve Sesrovires i el municipi d'Abrera i

sent una zona on conflueixen els dos municipis. Per aquest motiu, s'ha de tenir en consideració la població d'Abrera en els càlculs del present estudi.

Segons l'última revisió del Padró Municipal datat de l'1 de gener de 2025 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), la població del municipi d'Abrera és de 13.207 habitants.

4 DESCRIPCIÓ DEL CASAL CA N'AMAT

El Casal Social de Ca n'Amat és un servei públic municipal de caràcter gratuït, adreçat als residents del barri en concret i al municipi en general de totes les franges d'edats, per tal de prestar-los serveis i activitats culturals, esportives i d'esbarjo.

L'Edifici del Casal Social de Ca n'Amat està situat a l'Av. Sant Esteve s/n, Sant Esteve Sesrovires, compta també amb una zona esportiva que té una pista poliesportiva equipada amb porteries, cistelles i un camp de futbol 11, aquesta zona esportiva està totalment tancada en el seu perímetre i té tres portes d'accés.

En l'actualitat, el Casal disposa dels espais següents: sala d'actes (125,72 m²), sala de reunions (19,25 m²), sala de màquines (9,24 m²), serveis (7,15 m², 4,97 m² i 3,60 m²), cafeteria (10,92 m²), cuina (10,53 m²), magatzems (5,40 m² i 14,06 m²), distribuïdors (6,56 m² i 3,60 m²), vestíbul (19,21 m²) i un porxo amb una terrassa exterior. La superfície útil aproximada de l'equipament és de 240,21 m². Pista poliesportiva i Camp de futbol 11, amb mides reglamentàries.

El Casal Social de Ca n'Amat oferirà als usuaris serveis d'acolliment, de cultura, esports i de lleure, basant-se en el programa d'activitats que l'Ajuntament aprovi amb caràcter anual i en la programació que les entitats que vulguin realitzar. En aquest sentit, com a exemple es podran desenvolupar activitats del tipus següent:

- a. Contribuir a la promoció i la dinamització del Barri de Ca n'Amat.
- b. Desenvolupar activitats culturals adreçades a la seva difusió cultural i artística.
- c. Donar cabuda a la programació d'actes promoguts per les associacions,

entitats i altres col·lectius.

- d. Fomentar la participació ciutadana.
- e. Ser un lloc de trobada i de relació ciutadana.

El servei tindrà caràcter gratuït tret d'aquelles activitats que es puguin realitzar, que per les seves característiques o motius d'organització requereixin un preu, entrada o taxa. El servei restarà oberts a tots els que compleixin els requisits que consten al reglament d'usuaris.

5 DETERMINACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL

Com s'ha indicat anteriorment, la voluntat de la corporació és realitzar una concessió de serveis de bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat.

Aquest tipus de contracte ve regulat en els articles 15, 29 i del 284 al 297 de la LCSP.

L'article 15 de la LCSP defineix el contracte com:

"1. El contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o varis poders adjudicadors encomanen a títol onerós a una o varies persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un Servei la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida del qual vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o bé per aquest dret acompanyat de percebre un preu.

2. El dret d'explotació dels serveis implicarà la transferència al concessionari del risc operacional, en els termes assenyalats en l'apartat quart de l'article anterior."

Al mateix temps, l'article 284.1, preveu que:

"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 (...)"

Les característiques bàsiques d'aquest model de contracte són:

- En aplicació de l'article 29 de la LCSP, la durada es calcularà en funció dels

serveis que constitueixin el seu objecte i si sobrepassen els 5 anys, la durada màxima no podrà excedir del temps que es calculi raonable perquè el concessionari recuperi les inversions realitzades per a l'explotació del Servei, juntament amb un rendiment sobre el capital invertit, tenint en compte les inversions necessàries per assolir els objectius contractuals específics.

- El risc operacional correspon al contractista de conformitat amb l'article 285.1 de la LCSP.
- La tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat o, en el seu cas, de viabilitat economicofinancera de conformitat amb l'article 285.2 de la LCSP.

6 JUSTIFICACIÓ DE LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS.

L'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada en l'avantatge d'especialització del servei al tractar-se d'un tipus de servei fora de l'àmbit de l'activitat de l'Administració i que requereix de coneixements específics i un règim d'horaris propi.

En aquesta especialització es basa la justificació de l'elecció de la forma d'explotació del servei escollida en atenció als beneficis que suposa pel consistori i, concretament, la transferència del risc operacional, el que implica l'exposició del servei a les incerteses del mercat.

7 CONTINGUT DE L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA

Entre les actuacions preparatòries del contracte de concessió de serveis, com s'ha indicat anteriorment, resulta preceptiva la realització i aprovació d'un Estudi de Viabilitat Economicofinancera. El contingut mínim es regula a l'article 247 de la LCSP.

En cas de contractes de concessió de serveis, no tots els epígrafs assenyalats en aquest article son d'aplicació, tot i així, l'estudi hauria de contenir com a mínim el següent:

- La finalitat i justificació dels serveis, així com la definició de les seves característiques essencials.
- El valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos del concessionari a fi d'avaluar el risc operacional, així com els criteris per valorar la taxa de descompte.
- L'impacte de la concessió en matèria d'estabilitat pressupostària.

8 RISCOS OPERATIUS EN L'EXPLOTACIÓ DELS SERVEIS

L'article 197 de la LCSP, estableix el principi general sobre el risc i ventura de la contractació pública:

"Article 197. Principi de risc i ventura.

L'execució del contracte es realitzarà a risc i ventura del contractista [...]"

Per la seva banda, l'article 15 de la LCSP que conté la definició del contracte de concessió de serveis, preveu:

"2. El dret d'explotació dels serveis implicarà la transferència al concessionari del risc operacional, en els termes assenyalats en l'apartat quart de l'article anterior."

L'apartat 4 de l'article 14 de la LCSP que, tot i que defineix els contractes d'obres, s'ha de tenir en compte perquè conté la definició del risc operacional:

"Es considerarà que el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, aquest recuperi les inversions realitzades ni a cobrir els costos en que hagués incorregut com a conseqüència de l'explotació de les obres que siguin objecte 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 que incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable."

En la mateix línia, l'article 285 de la LCSP, 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:

(...)

d) 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."

D'acord amb l'anterior, perquè sigui legalment possible la figura del contracte de concessió de servei, és condició *sine qua non* que es produeixi la translació del risc operacional des de l'Administració contractant al concessionari.

La transferència al concessionari d'un risc operacional en l'explotació d'aquest servei, comprèn el risc de demanda o el de subministrament, o ambdós.

S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real del servei objecte del contracte per part dels usuaris i risc de subministrament el relatiu al subministrament del servei objecte del contracte, en particular el risc de que la prestació del servei no s'ajusti a la demanda existent en cada moment.

El risc de demanda és un risc que no depèn de l'actuació del concessionari i no és altra cosa que el risc econòmic habitual al qual es sotmeten les entitats privades en una economia de mercat.

El risc de subministrament tampoc depèn del compliment de les obligacions contractuals assumides pel concessionari, sinó de les preferències dels consumidors finals des d'un punt de vista de la qualitat del servei.

En conseqüència, l'essència de la concessió radicaria, per tant, en dipositar sobre el concessionari l'aleatorietat de l'explotació. És a dir, si la gestió resultés deficitària, les conseqüències negatives recaurien exclusivament sobre el concessionari, de la mateixa manera que si es donés el cas contrari i la gestió resultés positiva. El concessionari assumeix tots els riscos a que està exposat el desenvolupament del contracte, i que repercuteixen en el benefici econòmic que espera obtenir, ara bé,

com puntualitza l'article 14.4 abans citat, la prestació del servei s'ha de donar "... *en condicions normals de funcionament...*" ja que, en cas de no donar-se aquestes condicions de normalitat, la pròpia normativa preveu els mecanismes pertinents per a recuperar-la.

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 a pèrdues econòmiques.

En conclusió, perquè existeixi un contracte de concessió de serveis, la translació del risc operacional al concessionari ha de ser real, efectiva i quedar degudament acreditada en l'expedient de contractació.

9 TERMINI DE LA CONCESSIÓ

Pel que fa a la durada de la concessió, segons l'article 29.6 de la LCSP, el qual preveu:

"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 para la 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 efectes del càlcul inclouran tant les inversions inicials com les realitzades durant la vida de la concessió."

El període establert per la concessió del servei de bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat és de 5 anys, més 5 de pròrroga.

10 ESTUDI ECONOMICOFINANCER

10.1 CONSIDERACIONS PRÈVIES

Davant la necessitat de realitzar una projecció dels fluxos d'explotació que es generaran per la gestió del Servei, s'ha elaborat un estudi economicofinancer.

Aquest model inclou la projecció de la demanda, els ingressos del servei, la inversió, els costos d'explotació, així com la projecció simplificada dels estats financers del projecte.

A l'hora d'elaborar l'estudi econòmic d'ingressos i costos del servei s'han tingut en compte les característiques tècniques i les principals magnituds del servei que afecten a l'explotació, el valors inicials de les quals venen definits en els següents apartats.

Amb l'objectiu de definir les condicions i característiques del futur servei, es realitzarà la projecció dels estats financers, conforme a les dades bàsiques dels serveis i d'acord amb determinades hipòtesis de projecció, tant tècniques com econòmiques tals com l'import de les inversions i la seva repercussió en els ingressos o costos del servei, l'existència o no de cànons, etc.

Les magnituds d'explotació que es defineixen en els apartats següents han estat estimades i definides per a un Any Base de l'estudi i donen com a resultat uns ingressos i uns costos procedents de les activitats d'explotació que s'entenen raonables per a un servei amb les característiques del Casal Social de Ca n'Amat.

El model elaborat per a la valoració del projecte es basa en el descompte de Fluxos de Caixa Lliure (FCF), el que permet oferir una aproximació del valor creat durant un cert període de temps. L'aplicació d'aquesta metodologia suposa que el valor de qualsevol actiu és una funció de la dimensió dels fluxos de caixa que genera, del temps durant el qual genera aquests fluxos de caixa i del nivell de risc associat a la generació dels mateixos.

El model economicofinancer elaborat inclou:

- Ingressos i despeses del servei.
- Compte de resultats, que recollirà la previsió de resultats i la seva distribució durant el període d'estudi.
- Flux de Caixa.
- Inversions a realitzar.

De la projecció del flux de caixa lliure es calcularà el Valor Actual Net (VAN) i la Taxa interna de retorn (TIR) de projecte a partir del qual es valorarà la viabilitat del mateix.

10.1.1 Hipòtesis de projecció

En el present apartat s'identificaran les variables que s'han considerat a l'hora de projectar el nivell d'impacte en l'evolució dels costos del servei i s'estableixen les hipòtesis de projecció aplicades. Aquestes hipòtesis han estat establertes des del costat de la seguretat, a fi de garantir en tot moment la correcta prestació dels serveis objecte de la licitació.

- **Termini de la concessió.** Es considera el necessari per a la recuperació de la inversió juntament amb un rendiment sobre el capital invertit (indicat al punt 9 del present informe).
- **Model conservador.** No es contempla el creixement de clients.
- **Aval de la Garantia Definitiva.** Es considera que la Garantia Definitiva representa el 5% del Valor Estimat del Contracte, calculat aquest multiplicant els ingressos obtinguts en l'Any 1 per la durada del contracte (que en aquest cas són 5 anys més 5 anys d'una possible pròrroga). El cost anual d'aquest aval s'estima en **5.086,25 €**. Aquest cost s'inclou dins de les despeses generals.
- **Impost sobre Societats.** Per aplicació del RD 55/2017, es considera que el tipus de gravamen aplicable a l'impost de societats és del **25%**.
- Per valorar la viabilitat del projecte s'utilitza la taxa de descompte dels fluxos de caixa amb un valor del **8%**.

10.1.2 Població

El número d'habitants del municipi de Sant Esteve de Sesrovires a data 1 de gener de 2025 ascendia a 8.112 i el municipi d'Abrera, de 13.207 habitants.

A la següent taula es mostra **l'evolució del nombre d'habitants** per al període 2015-2025:

Evolucions de la població total					
Sant Esteve Sesrovires			Abrera		
Any	Població (hab.)	Variació (%)	Any	Població (hab.)	Variació (%)
2015	7613	0,94%	2015	12071	-0,45%
2016	7644	0,41%	2016	12216	1,20%
2017	7670	0,34%	2017	12363	1,20%
2018	7800	1,69%	2018	12334	-0,23%
2019	7612	-2,41%	2019	12489	1,26%
2020	7696	1,10%	2020	12538	0,39%
2021	7771	0,97%	2021	12620	0,65%
2022	7872	1,30%	2022	12666	0,36%
2023	7889	0,22%	2023	12821	1,22%
2024	8039	1,90%	2024	12981	1,25%
2025	8112	0,91%	2025	13207	1,74%

Segons dades de projeccions de població 2026-2075 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) a 24 de juny 2024, les poblacions de Sant Esteve Sesrovires i d'Abrera, es veuran afectades pels següents percentatges de variació:

Evolucions de la població total					
Sant Esteve Sesrovires			Abrera		
Any	Població (hab.)	Variació (%)	Any	Població (hab.)	Variació (%)
2025	8112	1,31%	2025	13207	1,31%
2026	8218	1,19%	2026	13380	1,19%
2027	8316	1,05%	2027	13540	1,05%
2028	8403	0,89%	2028	13681	0,89%
2029	8478	0,75%	2029	13803	0,75%
2030	8542	0,63%	2030	13907	0,63%
2035	8596	2,38%	2035	13994	2,38%
2040	8800	1,47%	2040	14327	1,47%
2045	8930	1,15%	2045	14538	1,15%
2050	9033	0,68%	2050	14706	0,68%
2055	9094	0,15%	2055	14806	0,15%
2060	9108	-0,23%	2060	14828	-0,23%
2065	9087	0,10%	2065	14794	0,10%
2070	9096	-	2070	14809	-

Les previsions de creixement calculades per als dos municipis aporten un increment de la població tot i que resulten creixements poc considerables.

10.2 PREVISIONS ANY BASE I DEMANDA FUTURA

La demanda d'ús del servei de bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat es fonamenta en la població dels municipis de Sant Esteve Sesrovires i d'Abrera, com ja s'ha indicat, atès la ubicació de les instal·lacions.

Per analitzar la demanda del servei ens basarem en l'afluència d'usuaris al mateix; afluència que varia considerablement d'una localitat a una altra en funció de factors tan heterogenis com a densitat de població, densitat de comerços, topografia del terreny, climatologia, ofertes de serveis similars, accessibilitat, etc.

La demanda real així com la despesa mitjana per usuari és de difícil previsió quan depèn de la qualitat/preu del servei subministrat. En tot cas cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar l'explotació. Tenint en compte les limitacions exposades, es planteja un únic escenari de demanda del servei.

De conformitat amb l'esborrany del Plec de prescripcions tècniques de l'explotació del bar-restaurant del Casal Social de Ca n'Amat, l'horari d'obertura al públic és:

"6 dies a la setmana amb un de descans a acordar amb l'Ajuntament, l'horari serà de 8.00 a 15.00h i de 17.00 a 23.00h. Aquest horari podrà ser ampliat o reduït per l'Ajuntament per raons justificades. El bar-restaurant també haurà d'estar obert durant les activitats extraordinàries que se celebrin al recinte i que seran degudament comunicades amb antelació suficient per part de l'Ajuntament. En cas de calendaris i activitats fora de l'horari esmentat l'arrendatari haurà de prestar el servei mentre durin les mateixes.

Aquest horari podrà ser reduït o ampliat pels Ajuntaments per causes justificades."

La demanda per al servei, es preveu amb una continuïtat lineal de dilluns a divendres i un increment els caps de setmana. El fet que el Casal pot acollir determinants esdeveniments pot incrementar de forma significativa el nombre de

persones assistents i que poden proporcionar un augment de la demanda del servei.

S'estima una mitjana diària de 65 persones al dia.

Es mostren les següents estimacions, quantificant l'import dels ingressos totals anuals per al primer any d'explotació. (Imports sense considerar, IVA):

Previsió de clients diària	65
Despesa mitjana per client	5,00 €
Dies obertura del servei	313
Ingressos previstos (mitjana anual)	101.725,00 €
Període de la concessió	5
Ingressos totals	508.625,00 €

10.3 COSTOS DEL SERVEI.

10.3.1 Cost i finançament de la inversió

El concessionari haurà de dur a terme les inversions que a continuació es detallen:

	UNITATS	PREU UNITARI	TOTAL
Campana extractora	1	3.000,00 €	3.000,00 €
Taula amb dos aigüeres i espai rentavaixelles	1	800,00 €	800,00 €
Rentavaixelles	1	1.300,00 €	1.300,00 €
Cuina amb dos focs	1	1.600,00 €	1.600,00 €
Fregidora sobretaula	1	500,00 €	500,00 €
Camara amb portes + taula de treball	1	2.000,00 €	2.000,00 €
Cafetera i caixa registradora + moble	1	3.500,00 €	3.500,00 €
Taula treball + magatzem amb portes	1	900,00 €	900,00 €
Boteller INOX	1	900,00 €	900,00 €
Cambra vertical de congelació	1	2.200,00 €	2.200,00 €
Taules exteriors	5	90,00 €	450,00 €
Cadires exteriors	20	45,00 €	900,00 €
Taules interior	9	90,00 €	810,00 €
Cadires interiors	36	45,00 €	1.620,00 €
4 para-sols	4	150,00 €	600,00 €
TOTAL			21.080,00 €

Conforme a la durada de la concessió, que d'acord amb l'apartat 9 d'aquest estudi queda fixada a 5 anys més 5 anys d'una possible pròrroga, la qual coincideix amb la vida útil de la inversió, es pren aquest horitzó temporal com a període màxim de recuperació de la inversió hipotètica sent el recurs principal per a aquesta recuperació al llarg del període els ingressos de l'explotació.

El mètode emprat per obtenir el cost de l'amortització econòmica és el mètode lineal i s'ha tingut en compte que la inversió s'amortitzarà en el període de 5 anys, segons es detalla al quadre següent:

ANY	VALOR	AMORTITZACIÓ	AMORTITZACIÓ ACUMULADA
Valor inicial	21.080,00 €	-	-
2026	16.864,00 €	4.216,00 €	4.216,00 €
2027	12.648,00 €	4.216,00 €	8.432,00 €
2028	8.432,00 €	4.216,00 €	12.648,00 €
2029	4.216,00 €	4.216,00 €	16.864,00 €
2030	-	4.216,00 €	21.080,00 €

Per al present estudi, es partirà de de l'escenari de finançament consistent en el 100% procedent de capital extern. S'ha tingut en compte que la inversió es finança a 5 anys pel sistema d'amortització francès (quotes constants) amb un tipus d'interès del 6%, d'acord amb els valors que s'exposen en la següent taula:

COST INVERSIONS	21.080,00 €
TIPUS INTERÉS	6%
PERÍODE	5
CÀLCUL QUOTA	4.890,42 €

Donant com a resultat la següent quadre de finançament:

ANY	INTERESSOS	QUOTA	CAPITAL AMORTITZAT	CAPITAL PENDENT
Capital inicial	-	-	0,00 €	21.080,00 €
2026	1.163,41 €	4.890,42 €	3.727,01 €	17.352,99 €
2027	933,54 €	4.890,42 €	3.956,88 €	13.396,11 €
2028	689,49 €	4.890,43 €	4.200,94 €	9.195,17 €
2029	430,38 €	4.890,42 €	4.460,04 €	4.735,13 €
2030	155,30 €	4.890,43 €	4.735,13 €	-

Aquest estudi sobre el finançament, s'afegirà al de la valoració de l'explotació amb la finalitat d'obtenir el resultat econòmic de la concessió de serveis.

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

10.3.2 Previsió de compte de resultats i rendibilitat

Despeses de funcionament

Les despeses de funcionament en els quals es preveu incórrer en l'explotació del servei tindran en compte les consideracions dels paràgrafs següents:

- **Despeses per compres i aprovisionaments**

DESPESES PER COMPRES I APROVISIONAMENTS	COST
MATÈRIES PRIMERES	15.300,00 €
MATERIAL NETEJA I UNS ALTRES	510,00 €
MATERIAL DE REPOSICIÓ	2.040,00 €
COMPRES I APROVISIONAMENTS	12.240,00 €
TOTAL	30.090,00 €

- **Despeses per serveis exteriors**

DESPESES PER SERVEIS EXTERIORS	COST
REPARACIÓ I CONSERVACIÓ	510,00 €
SERVEIS PROFESSIONALS INDEPENDENTS	1.020,00 €
PRIMES D'ASSEGURANCES	765,00 €
PUBLICITAT I RELACIONS PÚBLIQUES	255,00 €
SUBMINISTRAMENTS AIGUA	510,00 €
SUBMINISTRAMENTS ELECTRICITAT	2.040,00 €
ALTRES SERVEIS	1.530,00 €
SERVEIS EXTERIORS	816,00 €
TOTAL	7.446,00 €

- Despesa per tributs

DESPESES PER TRIBUTS	COST
ESCOMBRARIES	1.938,00 €
LLICÈNCIA D'ACTIVITAT (Pagament únic el primer any)	2.859,30 €
TOTAL	4.797,30 €

- Despeses de personal

DESPESES DE PERSONAL	COST
TREBALLADOR 1	
Sou (€/m)	12.240,00 €
Seguretat Social (€/m)	1.836,00 €
TREBALLADOR 2	
Sou (€/m)	12.240,00 €
Seguretat Social (€/m)	1.836,00 €
TREBALLADOR 3	
Sou (€/m)	3.060,00 €
Seguretat Social (€/m)	244,80 €
Baixes i altres contingències	3.145,68 €
TOTAL	31.456,80 €

10.3.3 Resultat de la projecció

Respecte a la projecció de resultats i la seva rendibilitat, es realitza una previsió per al termini màxim de concessió, 5 anys més 5 anys d'una possible pròrroga, amb base en les següents hipòtesis:

Inflació anual mitjana	2%
Augment d'ingressos anuals (inflació)	2%
Augment de costos de personal (inflació+1%)	3%
Augment resta de costos (inflació)	2%

Prenent aquests resultats la previsió presenta les següents xifres:

Projecció de resultats

Any de concessió	% s/ventes	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESSOS											
Xifra de negoci		101.725,00 €	103.759,50 €	105.834,69 €	107.951,38 €	110.110,41 €	112.312,62 €	114.558,87 €	116.850,05 €	119.187,05 €	121.570,79 €
TOTAL		101.725,00 €	103.759,50 €	105.834,69 €	107.951,38 €	110.110,41 €	112.312,62 €	114.558,87 €	116.850,05 €	119.187,05 €	121.570,79 €
DESPESES											
Compres i aprovisionaments	29,58%	30.090,00 €	30.691,80 €	31.305,64 €	31.931,75 €	32.570,38 €	33.221,79 €	33.886,23 €	34.563,95 €	35.255,23 €	35.960,34 €
Serveis exteriors	7,32%	7.446,00 €	7.594,92 €	7.746,82 €	7.901,75 €	8.059,79 €	8.220,99 €	8.385,41 €	8.553,11 €	8.724,18 €	8.898,66 €
Despeses de personal	30,92%	31.456,80 €	32.085,94 €	33.048,51 €	34.039,97 €	35.061,17 €	36.113,00 €	37.196,39 €	38.312,29 €	39.461,65 €	40.645,50 €
Tributs	4,72%	4.797,30 €	1.996,14 €	2.056,02 €	2.117,70 €	2.181,24 €	2.246,67 €	2.314,07 €	2.383,50 €	2.455,00 €	2.528,65 €
TOTAL DESPESES		73.790,10 €	72.368,80 €	74.156,99 €	75.991,18 €	77.872,58 €	79.802,45 €	81.782,10 €	83.812,85 €	85.896,06 €	88.033,15 €
Amortització	4,14%	4.216,00 €	4.216,00 €	4.216,00 €	4.216,00 €	4.216,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		78.006,10 €	76.584,80 €	78.372,99 €	80.207,18 €	82.088,58 €	79.802,45 €	81.782,10 €	83.812,85 €	85.896,06 €	88.033,15 €
Cost financer	1,14%	1.163,41 €	933,54 €	689,49 €	430,38 €	155,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Despeses generals	2,90%	2.951,60 €	2.894,75 €	2.966,28 €	3.039,65 €	3.114,90 €	3.192,10 €	3.271,28 €	3.352,51 €	3.435,84 €	3.521,33 €
COSTOS TOTALS		82.121,11 €	80.413,09 €	82.028,76 €	83.677,21 €	85.358,78 €	82.994,55 €	85.053,38 €	87.165,36 €	89.331,90 €	91.554,47 €
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS I CÀNON		19.603,89 €	23.346,41 €	23.805,93 €	24.274,18 €	24.751,63 €	29.318,07 €	29.505,49 €	29.684,69 €	29.855,15 €	30.016,32 €
CÀNON ESTABLERT		4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		15.283,89 €	19.026,41 €	19.485,93 €	19.954,18 €	20.431,63 €	24.998,07 €	25.185,49 €	25.364,69 €	25.535,15 €	25.696,32 €
Impto. de Societats	3,76%	3.820,97 €	4.756,60 €	4.871,48 €	4.988,54 €	5.107,91 €	6.249,52 €	6.296,37 €	6.341,17 €	6.383,79 €	6.424,08 €
RESULTAT		11.462,91 €	14.269,81 €	14.614,45 €	14.965,63 €	15.323,72 €	18.748,55 €	18.889,12 €	19.023,52 €	19.151,36 €	19.272,24 €

10.3.4 VAN, TIR i Pay-back

El valor actual net (VAN) és un criteri d'inversió que consisteix a actualitzar els cobraments i pagaments d'un projecte o inversió i proporciona el guany total net al moment de l'avaluació, una vegada que amb els fluxos de fons s'ha retornat el capital inicialment invertit.

La taxa interna de retorn (TIR) és la taxa d'interès o de rendibilitat que ens ofereix una inversió. Així, es pot dir que la taxa interna de retorn és el percentatge de benefici o pèrdua que comportarà qualsevol inversió.

El pay-back o el termini de recuperació és un criteri per avaluar inversions que es defineix com el període de temps requerit per recuperar el capital inicial d'una inversió.

D'acord amb les estimacions realitzades, obtenim el següent:

INVERSIÓ	21.080,00 €	21.080,00 €
DURADA	5 anys	5+5 anys
TAXA DE DESCOMPTE	8%	8%
VAN	102.734,77 €	118.436,07 €
TIR	38%	72%
PAY-BACK	2,40 anys	2,40 anys

Tal i com desprenen els resultats, es pot comprovar que el VAN és positiu i, per tant, el projecte és viable.

Respecte a la TIR, els resultats obtinguts aporten un percentatge molt superior a la taxa de descompte fixada per aquest projecte. Per aquest motiu, s'entén que la inversió realitzada és rentable.

I per últim, el Pay-back és de 2,40 el que suposa que la inversió inicial es veuria recuperada a finals del segon any de concessió.

10.3.5 Compte de resultats

A continuació, es mostren els resultats obtinguts per a tots els anys de la Concessió, inclosos el Resultats d'Explotació:

Compte de resultats

Any de concessió	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ingressos	101.725,00 €	103.759,50 €	105.834,69 €	107.951,38 €	110.110,41 €	112.312,62 €	114.558,87 €	116.850,05 €	119.187,05 €	121.570,79 €
Despeses	76.741,70 €	75.263,55 €	77.123,27 €	79.030,83 €	80.987,48 €	82.994,55 €	85.053,38 €	87.165,36 €	89.331,90 €	91.554,47 €
Resultat operatiu pre-cànon	24.983,30 €	28.495,95 €	28.711,42 €	28.920,56 €	29.122,93 €	29.318,07 €	29.505,49 €	29.684,69 €	29.855,15 €	30.016,32 €
Cànon	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €
Resultat operatiu post-cànon	20.663,30 €	24.175,95 €	24.391,42 €	24.600,56 €	24.802,93 €	24.998,07 €	25.185,49 €	25.364,69 €	25.535,15 €	25.696,32 €
Amortització	4.216,00 €	4.216,00 €	4.216,00 €	4.216,00 €	4.216,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	85.277,70 €	83.799,55 €	85.659,27 €	87.566,83 €	89.523,48 €	87.314,55 €	89.373,38 €	91.485,36 €	93.651,90 €	95.874,47 €
EBITDA (RESULTAT OPERATIU ABANS D'AMORTITZACIONS)	20.663,30 €	24.175,95 €	24.391,42 €	24.600,56 €	24.802,93 €	24.998,07 €	25.185,49 €	25.364,69 €	25.535,15 €	25.696,32 €
BAII (BENEFICI ABANS D'IMPOSTOS I DESPESES FINANCERES)	16.447,30 €	19.959,95 €	20.175,42 €	20.384,56 €	20.586,93 €	24.998,07 €	25.185,49 €	25.364,69 €	25.535,15 €	25.696,32 €
Despeses financeres	1.163,41 €	933,54 €	689,49 €	430,38 €	155,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
BAI (BENEFICI ABANS D'IMPOSTOS)	15.283,89 €	19.026,41 €	19.485,93 €	19.954,18 €	20.431,63 €	24.998,07 €	25.185,49 €	25.364,69 €	25.535,15 €	25.696,32 €

11 EXISTÈNCIA DE POSSIBLES AJUDES DE L'ESTAT

En el present estudi no s'ha considerat la possibilitat d'obtenir ajudes de l'Estat.

12 IMPACTE DE LA CONCESSIÓ EN L'ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA

Atès que es proposa una gestió indirecta mitjançant una concessió de serveis, a risc i ventura del concessionari i amb transferència del risc operacional, l'impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària municipal ha de considerar-se nul.

13 CONCLUSIONS

En base a l'estudi de viabilitat econòmicofinancera realitzat, la concessió del Bar-Restaurant del Casal Social de Ca N'Amat és viable per un període de 5 anys més la possibilitat d'una pròrroga de 5 anys més.

**PABLO
JAVIER
AVILES
PEREZ -
DNI**

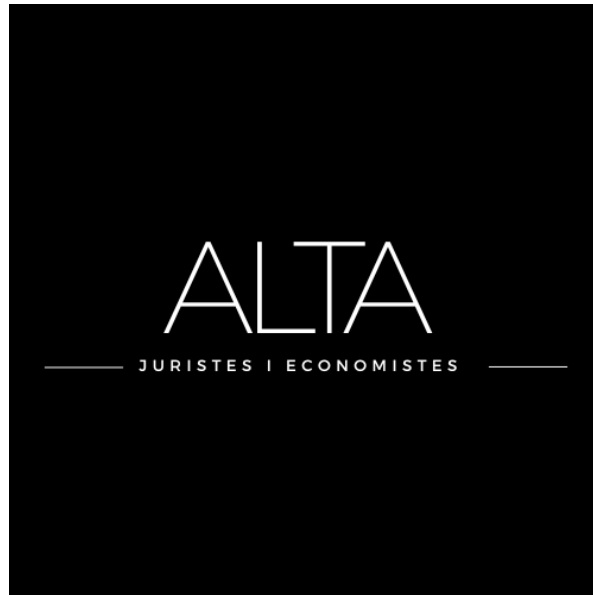
Firmado digitalmente por PABLO
JAVIER AVILES PEREZ - DNI
DN: C=ES, SN=AVILES PEREZ,
GN=PABLO JAVIER,
serialNumber=IDCES-
DN=PABLO JAVIER
AVILES PEREZ - DNI
Razón: Estoy aprobando este
documento
Ubicación:
Fecha: 2025.12.21
18:38:00
+01'00'
Foxit PDF Reader Versión:
2024.4.0

ALTA JURISTES I ECONOMISTES

Pablo Avilés Pérez

Economista

Número de Col·legiat 16.984



EL VENDRELL

Àngel Guimerà, 7

43700 El Vendrell

Tel 626 113 058

