



Ajuntament de Breda

Estudi Econòmic-Financer – Variant 1 (edifici de 100 mestres quadrats, pressupost real de 251.916,65€, cànon de 100€/any)

1. Introducció

Aquest document presenta l'anàlisi econòmica i financera de la concessió administrativa per a la construcció i explotació del Bar de la Zona Esportiva (Variant 1, 100 m²). La finalitat de l'estudi és determinar la viabilitat per al concessionari i justificar la durada de la concessió a partir de la capacitat de recuperar la inversió i obtenir un marge raonable. L'anàlisi integra previsions d'ingressos i despeses, projecció de fluxos de caixa a 25 anys, i els indicadors clau: any de recuperació (payback), IRR i NPV.

2. Hipòtesis i criteris de càlcul

2.1 Demanda i preus: es modela l'afluència per tres canals (camp de futbol, piscina, Cal Batlle/resta) amb preus mitjans definits. Es considera un increment anual del 2% per inflació sobre els tiquets.

2.2 Costos operatius: el personal s'estima amb 2,5 ETP a 21.000 €/any per persona, més un 30% de Seguretat Social. Les matèries primeres es fixen en el 35% dels ingressos (proporció típica per bar amb begudes i tapes). Altres costos fixos (subministraments, neteja, publicitat i cànon) pugen a 15.100 €/any i s'indexen un 2% anual.

2.3 Inversió i període: la inversió inicial de 251.916,65 € es realitza a l'any 0. El període d'anàlisi és de 25 anys.

2.4 Metodologia: s'estimen ingressos i costos any a any; el flux de caixa és el benefici operatiu (pre-impostos). El payback és l'any en què el flux acumulat passa a positiu. L'IRR és la taxa que fa NPV=0 dels fluxos; el NPV es calcula a taxes del 3%, 5% i 7%.

Fem els càlculs de la **Variant 1** amb un escenari d'afluència raonable i el tiquet mitjà del **camp de futbol i piscines es situa a 6 euros i el de Cal Batlle a 5 euros**.

A. Hipòtesis d'afluència i tiquet

Zona	Dies/any	Clients/dia	Tiquet mitjà (€)
Camp de futbol	200	50	6,00
Piscina	90	100	6,00
Cal Batlle	300	25	5,00

B. Ingressos anuals

- Camp futbol: $200 \times 50 \times 6,00 \text{ €} = 60.000 \text{ €}$
- Piscina: $90 \times 100 \times 6,00 \text{ €} = 54.000 \text{ €}$
- Cal Batlle: $300 \times 25 \times 5,00 \text{ €} = 37.500 \text{ €}$

Ingressos totals: 151.500 €





Ajuntament de Breda

C. Despeses anuals

Concepte	Càlcul	Import (€)
Personal	2,5 × 21.000 €	52.500
Seguretat Social	30% sobre salaris	15.750
Matèries primeres	35% sobre ingressos	53.025
Subministraments	—	9.000
Neteja i manteniment	—	3.500
Publicitat i imprevistos	—	2.500
Cànon municipal	—	100

Total despeses: 136.375 euros

D. Resultats i període de retorn

- Benefici anual abans d'impostos (B-C): 151.500-136.375= 15.125 euros
- Inversió inicial Variant 1: 251.916,65 €
- Període de retorn: 251.916,65 / 15.125 ≈ 16.65 anys

3. Resultats principals i lectura

- Inversió inicial: 251.916,65 €.
- Any de recuperació (payback): Any 15 (la inversió es compensa amb el flux acumulat positiu a partir d'aquest any).
- IRR (taxa interna de rendibilitat): 5.29%.
- NPV @3%: 75,444.98 €; NPV @5%: 7,993.62 €; NPV @7%: -40,856.44 €.

Interpretació:

el projecte presenta una rendibilitat moderada; és sensible al cost del capital (NPV negatiu al 7%). Una durada de concessió llarga assegura anys suficients de generació de caixa després del payback.

4. Evolució de fluxos (25 anys)

Any	Ingressos (€)	Despeses (€)	Benefici (€)	Flux (€)	Flux acumulat (€)
1	151,500.00	136,375.00	15,125.00	-236,791.65	-236,791.65
2	154,530.00	139,102.50	15,427.50	15,427.50	-221,364.15
3	157,620.60	141,884.55	15,736.05	15,736.05	-205,628.10
4	160,773.01	144,722.24	16,050.77	16,050.77	-189,577.33
5	163,988.47	147,616.69	16,371.79	16,371.79	-173,205.54

Plaça de la Vila, 9

t: 972 87 00 12

www.breda.cat

17400 Breda

ajuntament@breda.cat

NIF: P1703000H

AJUNTAMENT DE BREDA

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://breda.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





Ajuntament de Breda

6	167,268.24	150,569.02	16,699.22	16,699.22	-156,506.32
7	170,613.61	153,580.40	17,033.21	17,033.21	-139,473.11
8	174,025.88	156,652.01	17,373.87	17,373.87	-122,099.24
9	177,506.40	159,785.05	17,721.35	17,721.35	-104,377.89
10	181,056.52	162,980.75	18,075.78	18,075.78	-86,302.12
11	184,677.65	166,240.36	18,437.29	18,437.29	-67,864.83
12	188,371.21	169,565.17	18,806.04	18,806.04	-49,058.79
13	192,138.63	172,956.47	19,182.16	19,182.16	-29,876.64
14	195,981.40	176,415.60	19,565.80	19,565.80	-10,310.84
15	199,901.03	179,943.92	19,957.12	19,957.12	9,646.28
16	203,899.05	183,542.79	20,356.26	20,356.26	30,002.54
17	207,977.03	187,213.65	20,763.38	20,763.38	50,765.92
18	212,136.58	190,957.92	21,178.65	21,178.65	71,944.57
19	216,379.31	194,777.08	21,602.22	21,602.22	93,546.80
20	220,706.89	198,672.62	22,034.27	22,034.27	115,581.07
21	225,121.03	202,646.08	22,474.95	22,474.95	138,056.02
22	229,623.45	206,699.00	22,924.45	22,924.45	160,980.48
23	234,215.92	210,832.98	23,382.94	23,382.94	184,363.42
24	238,900.24	215,049.64	23,850.60	23,850.60	208,214.02
25	243,678.24	219,350.63	24,327.61	24,327.61	232,541.63

5. Justificació de la durada de la concessió i recomanacions

Amb payback a l'any indicat i una IRR al voltant del 5–6%, una concessió llarga (per ex., 25 anys) permet assegurar anualitats suficients de marge operatiu després de recuperar la inversió, cosa clau per atreure licitadors i garantir la continuïtat del servei. Es recomana incloure: clàusules d'indexació; pla de manteniment; KPI de servei i neteja; i flexibilitat per a activitats complementàries que augmentin ingressos.

Signat electrònicament,

Plaça de la Vila, 9
17400 Breda

t: 972 87 00 12
ajuntament@breda.cat

www.breda.cat
NIF: P1703000H

AJUNTAMENT DE BREDA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://breda.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.