



Ajuntament
de Vila-seca

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICO FINANCERA

CONCESSIÓ DEMANIAL DE L'EXPLOTACIÓ
I LLOGUER EMBARCACIONS SENSE MOTOR A LA
PLATJA DE LA PINEDA

Confeccionat per Javier Estébanez, tècnic de l'àrea de
Gestió Econòmica de l'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 d'esports" de Vila-seca a la platja de La Pineda, 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 demaniales precisen d'una relació jurídica contractual, subjecta per remissió legal a les prescripcions de la contractació administrativa, aquest estudi servirà per configurar i analitzar el preu de sortida cert que constarà a l'expedient. Per tant, aquest estudi econòmic financer posarà de manifest el potencial de rendiment econòmic de les instal·lacions objecte de concessió demanial.

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

Article 247 Estudi de viabilitat

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





- i) *Estudi de seguretat i salut o, si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos en les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció.*
 - j) *El valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos del concessionari, als efectes de l'avaluació del risc operacional, així com els criteris que siguin necessaris per valorar la taxa de descompte.*
 - k) *Existència d'una possible ajuda d'Estat i compatibilitat d'aquesta ajuda amb el Tractat de funcionament de la Unió Europea, en els casos en què per a la viabilitat de la concessió es prevegin ajudes a la seva construcció o explotació.*
3. *L'Administració concedent ha de sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per un termini idèntic per raó de la seva complexitat, i n'ha de donar trasllat per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats quan l'obra no figuri en el planejament urbanístic corresponent, que l'han d'emetre en el termini d'un mes.*
 4. *El tràmit d'informació pública que preveu l'apartat anterior també serveix per acomplir el que es refereix a l'estudi d'impacte ambiental, en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva.*
 5. *S'admet la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions. Un cop presentat l'estudi, s'ha d'elevat a l'òrgan competent perquè en el termini de tres mesos comunicui al particular la decisió de tramitar-lo o no tramitar-lo o fixi un termini més llarg per al seu estudi, que en cap cas no pot ser superior a sis mesos. El silenci de l'Administració o de l'entitat que correspongui equival a la no-acceptació de l'estudi.*

En el supòsit que l'estudi de viabilitat culmini en l'atorgament de la concessió corresponent, llevat que aquest estudi hagi resultat insuficient d'acord amb la seva pròpia finalitat, el seu autor té dret en la licitació corresponent a 5 punts percentuals addicionals als obtinguts per aplicació dels criteris d'adjudicació establerts en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. Si no ha resultat adjudicatari, té dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5 per cent com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. L'import de les despeses es determina en funció de les que siguin justificades per qui hagi presentat l'estudi.
 6. *L'Administració concedent pot acordar motivadament la substitució de l'estudi de viabilitat a què es refereixen els apartats anteriors per un estudi de viabilitat economicofinancera quan per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida consideri que aquest és suficient. En aquests supòsits l'Administració ha d'elaborar, a més, abans de licitar la concessió, l'avantprojecte o projecte corresponent per assegurar els tràmits que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article següent.*
 7. *L'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'aprovar l'estudi de viabilitat o, si s'escau, adoptar la decisió de substitució que esmenta l'apartat anterior, i ha de publicar aquestes decisions en el perfil del contractant corresponent.*





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

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





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

L'Ajuntament de Vila-seca promou la concessió d'un equipament municipal del municipi, en forma de guingueta – magatzem sense terrassa, mitjançant la concessió demanial de la seva explotació, com a element de punt de lloguer d'embarcacions sense motor, així com oferir un servei d'aprenentatge esportiu de qualitat relacionat amb el mar a veïns, i d'altres visitants i turistes.

1.1 Objecte

L'objecte de la concessió demanial és l'explotació d'una guingueta – magatzem municipal de Vila-seca situada a:

- 1) Guingueta – magatzem d'esports: platja de La Pineda

Per això, la intenció de l'Ajuntament és la de concessió demanial de l'ús privatiu per a l'explotació de la guingueta - magatzem, amb una configuració moderna 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 d'escola nàutica i lloguer d'embarcacions sense motor per a la pràctica esportiva adequada en un entorn tant rellevant des del punt de vista turístic i familiar com comunitari, i per tant social, per a la zona del Prats a la platja de La Pineda.

1.3 Característiques essencials

L'objecte de la present concessió demanial és l'explotació d'activitats esportives relacionades amb la nàutica i el mar, situada al domini públic marítim – terrestre d'una guingueta – magatzem mitjançant l'explotació dels serveis de temporada corresponent al servei de lloguer d'embarcacions sense motor de la platja de la Pineda del municipi de Vila-seca, amb una ocupació màxima, de 28,49m² (10,43m x 2,73m) i alçada de 2,75m.

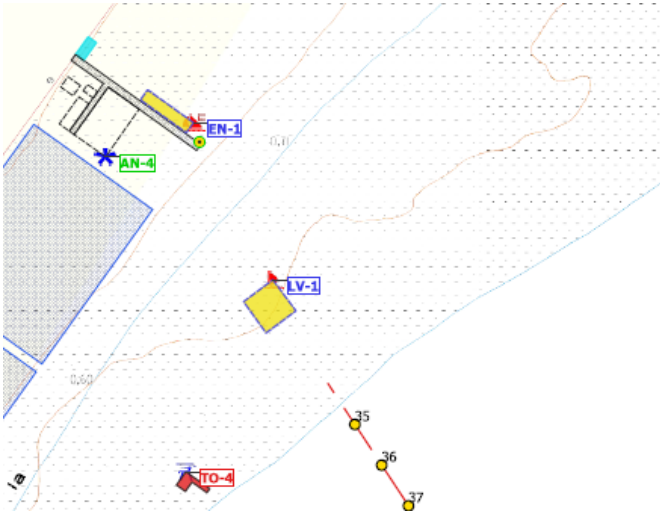
L'activitat s'ubicarà a la zona propera a la línia de costa i surt de la necessitat de disposar de serveis de lloguer d'embarcacions sense motor i l'establiment d'una escola nàutica, d'acord amb l'article 115 de la Llei 22/1988 i al Pla de Distribució d'Usos i Serveis (PDUS), establerta en el període comprés entre el 15 de juny i el 15 de setembre. L'activitat d'aquesta instal·lació es complementa amb una superfície d'ocupació de platja annexa i accessòria d'exposició dels elements de 60m².

Aquests espais es localitzen segons els plànols següents:





Guingueta – magatzem escola nàutica i lloguer d'embarcacions sense motor (EN-1):



Superfície exposició elements (LV-1):



PLATJA	CODI	SERVEI	QUANTITAT
Platja de la Pineda	EN-1	Mòdul de magatzem per a les embarcacions sense motor	30m ²
	LV-1	Zona d'exposició d'embarcacions sense motor	60m ²
		- Taula pàdel surf	10 unitats
		- Taula pàdel surf XL	1 unitat
		- Caiac individual	2 unitats
		- Caiac doble	10 unitats





A efectes d'aquest estudi, s'han considerat els espais que es concessionen: guingueta magatzem i superfície d'exposició, amb les següents característiques generals:

Activitat	superfície (m ²)
Magatzem esports	28,49
Exposició elements	60
TOTAL	88,49





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

En aquest apartat s'analitzen les previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de les explotacions en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de les concessions demaniales de l'ús privatiu de la Guingueta – magatzem d'esports.

2.1. Previsions sobre la demanda d'ús.

Aquesta és una concessió de naturalesa esportiva de manera que la demanda d'ús es determina en funció dels serveis de lloguer d'embarcacions sense motor i d'escola nàutica estimats.

Guingueta – magatzem esports nàutics:

La guingueta situada a primera línia de la costa, a escassos metres de la làmina d'aigua, s'ha configurat com a oferta exclusiva de lloguer i pràctica esportiva dels serveis de temporada, i es complementarà als serveis esportius que depenen de l'Ajuntament de Vila-seca. S'estableix un horari de 8 hores diàries, en una franja de 10 a 19 h, coordinat amb el servei de salvament i socorrisme. La seva proximitat al Passeig Marítim i també a la línia de costa, permet explotar àmpliament l'activitat i, alhora, incrementar la productivitat del personal atès que una única persona pot ocupar-se de l'espai d'exposició i de la guingueta – magatzem. S'adreça a un públic objectiu tant resident com a visitant, i busca ocupar els nínxols de mercat de gent jove i públic familiar. L'obertura en caps de setmana, permetrà oferir els serveis tant a turistes com a residents.

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

Així, la previsió sobre la demanda d'ús es desenvolupa en l'apartat relatiu a l'estudi econòmic. En el mateix s'avaluen en 1.094 els serveis de lloguer d'embarcacions i monitoratge.





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, s'estima una plantilla d'1 persona a temps complet, amb un reforç de caps de setmana de 0,5 treballadors mes.
- Des del punt de vista de l'Ajuntament es tracta de desenvolupar i potenciar l'oferta turística i la pràctica esportiva, complementària als serveis que actualment ja s'estan oferint a La Pineda, que entre d'altres, son: zona de càrdio i fitness amb maquinària especialitzada i zona esportiva amb pistes de futbol platja i vòlei platja, entre d'altres. Menor és la consideració com a d'una font d'ingressos (cànon de concessionari), atès que principalment existeix la necessitat de complementar l'oferta amb el lloguer d'embarcacions sense motor i l'escola nàutica.
- Des del punt de vista social la guingueta – magatzem d'esports permet, a més de reforçar l'oferta esportiva de la línia costanera de la ciutat amb un equipament de pràctica esportiva de qualitat a la zona del Passeig Marítim, millorarà la dotació comunitària i la percepció de qualitat residencial. La finalitat de la concessió demanial és la de dotar d'un servei adequat un entorn tant rellevant des del punt de vista turístic i comunitari, per al frontal de mar.

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

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

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





3. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA.

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

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

Així, la superfície d'explotació principal, la part de guingueta destinada a magatzem d'esports es dimensiona en uns 28,49 metres quadrats, mentre que la superfície d'exposició associada a l'explotació és de 60 metres quadrats.

La relació de superfícies dóna idea de la importància de la zona d'exposició en aquesta explotació, ateses les característiques del material esportiu a llogar i la ubicació tant propera a la línia de costa facilitarà l'accés als serveis nàutics dels banyistes.

La proposta d'embarcacions a llogar d'aquest estudi, que sorgeix dels Plecs de prescripcions tècniques, és de mínims. El concessionari podrà ampliar o complementar l'oferta, en funció del seu coneixement especialitzat del mercat i a risc i ventura.





4. JUSTIFICACIÓ DE LA DURADA DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL.

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

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

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

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

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

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

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 gravin el benefici de contractista.

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

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

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

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





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

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

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

Consultat el Butlletí, consta la següent nota:

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

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

HISTÒRIC DE TIPUS 2026	
BONO A 10 ANYS (6 últims mesos)	
01/12/2025	3,292
01/01/2026	3,213
01/02/2026	3,064
01/03/2026	3,506
01/04/2026	3,499
01/05/2026	3,475
Mitja	3,34

Per tant, la taxa de descompte serà de 5,34%:

Mitja últims 6 mesos	3,342
Punts bàsics a sumar	2,000
Total punts	5,342
Tasa descompte resultant	5,34





Càlcul del VAN i TIR amb la taxa de descompte del 5,34%:

GUINGUETA - MAGATZEM ESPORTS

VAN	213,68 €
TIR	6,12%
ANYS	3
Taxa de descompte	5,34%

ANY	FLUXE CAIXA	FLUXE CAIXA DESCOMPTAT	FLUXE CAIXA ACUMULAT
-	- 15.150,00 €	- 15.150,00 €	-15.150,00 €
1	5.424,71 €	5.149,72 €	-10.000,28 €
2	5.787,01 €	5.215,16 €	-4.785,12 €
3	5.856,46 €	5.010,20 €	225,09 €
4	5.925,68 €	4.812,44 €	5.037,52 €

Com s'aprecia en els quadres anteriors, per a la guingueta – magatzem d'esports l'any de recuperació de les inversions és l'any 3. Pel que fa a la rendibilitat, en l'any de recuperació, la TIR és del 6,12%.

És per aquest motiu que es considera adequat allargar el termini de la concessió fins els 4 anys. Amb aquest període de 4 anys, la TIR esperada seria del 18,75%, taxa que resultaria atractiva pels potencials inversors:

GUINGUETA - MAGATZEM ESPORTS

VAN	4.782,16 €
TIR	18,75%
ANYS	4
Taxa de descompte	5,34%

ANY	FLUXE CAIXA	FLUXE CAIXA DESCOMPTAT	FLUXE CAIXA ACUMULAT
-	- 15.150,00 €	- 15.150,00 €	-15.150,00 €
1	5.424,71 €	5.149,72 €	-10.000,28 €
2	5.787,01 €	5.215,16 €	-4.785,12 €
3	5.856,46 €	5.010,20 €	225,09 €
4	5.925,68 €	4.812,44 €	5.037,52 €





Cal apuntar que l'anuari de 2025 de la pime catalana a la demarcació de Tarragona de PIMEC, recull una rendibilitat mitjana del 9,9% per a petites empreses de serveis a les persones. Per a la guingueta – magatzem d'esports nàutics la rendibilitat anual mitjana esperada (ROA) és del 21,08%, superior a la mitjana del Camp de Tarragona.

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

5.1 GUINGUETA MAGATZEM ESPORTS

La inversió inicial per a la guingueta – magatzem d'esports s'estima en un total de 15.150€ més IVA, el que fa un total de 18.331,50€, segons el desglossament:

Elements aquàtics	quantitat	preu unitari	Import	IVA	Total
Taules Padel Surf	10	425,00 €	4.250,00 €	892,50 €	5.142,50 €
Taules Padel Surf XL	1	1.600,00 €	1.600,00 €	336,00 €	1.936,00 €
Kayac Individual	2	425,00 €	850,00 €	178,50 €	1.028,50 €
Kayac doble + 2 pales	10	725,00 €	7.250,00 €	1.522,50 €	8.772,50 €
Armillles	30	40,00 €	1.200,00 €	252,00 €	1.452,00 €
TOTAL			15.150,00 €	3.181,50 €	18.331,50 €

El magatzem ve proporcionat per l'Ajuntament, segons es recull a la proposta de plecs i la seva reposició no ha estat contemplada en l'estudi del VAN i TIR.

Les amortitzacions de les inversions son:

AMORTITZACIÓ Elements aquàtics	Import	NÚM. ANYS	AMORTITZACIÓ
Taules Padel Surf	4.250,00 €	5	850,00 €
Taules Padel Surf XL	1.600,00 €	5	320,00 €
Kayac Individual	850,00 €	5	170,00 €
Kayac doble + 2 pales	7.250,00 €	5	1.450,00 €
Armillles	1.200,00 €	5	240,00 €
TOTAL	15.150,00 €		3.030,00 €

Per dur a terme aquestes inversions, es proposa un sistema de finançament amb fons propis.





6. AVALUACIÓ DEL RISC OPERACIONAL: ESTUDI ECONÒMIC – FINANCER

6.1 ESTUDI ECONÒMIC GUINGUETA MAGATZEM ESPORTS

En aquest apartat es quantificaran els ingressos previstos i les despeses esperades, i s'analitzaran els comptes de resultats (pèrdues i guanys previsionals ANNEX) de tot el període proposat de concessió.

Les hipòtesis de partida que s'han utilitzat són:

- S'ha pres com a referència l'any 2026, com a any tipus.

Juny 2026							Agost 2026						
DI.	Dt.	Dm.	Dj.	Dv.	Ds.	Dg.	DI.	Dt.	Dm.	Dj.	Dv.	Ds.	Dg.
1	2	3	4	5	6	7						1	2
8	9	10	11	12	13	14	3	4	5	6	7	8	9
15	16	17	18	19	20	21	10	11	12	13	14	15	16
22	23	24	25	26	27	28	17	18	19	20	21	22	23
29	30						24	25	26	27	28	29	30
							31						

Juliol 2026							Setembre 2026						
DI.	Dt.	Dm.	Dj.	Dv.	Ds.	Dg.	DI.	Dt.	Dm.	Dj.	Dv.	Ds.	Dg.
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	6
6	7	8	9	10	11	12	7	8	9	10	11	12	13
13	14	15	16	17	18	19	14	15	16	17	18	19	20
20	21	22	23	24	25	26	21	22	23	24	25	26	27
27	28	29	30	31			28	29	30				

- Els equipaments restaran oberts del 15 de juny al 13 de setembre, un total de 91 dies i s'han identificat 2 temporades diferents, en funció de la demanda potencial de serveis.

temporada	laborables	dissabtes	festius
alta	43	9	10
baixa	19	4	6

- Als efectes d'estimar correctament els ingressos de l'activitat s'han diferenciat els dies d'activitat com a 1) laborables (de dilluns a divendres), 2) dissabtes i 3) diumenges i festius.





dies	juny	juliol	agost	setembre	total
laborables	11	23	20	8	62
dissabtes	2	4	5	2	13
festius	3	4	6	3	16
TOTAL	16	31	31	13	91

	dies	Hores / dia	Total hores
laborables	62	8	496
dissabtes	13	12	156
festius	16	12	192
TOTAL	91		844

- Per al càlcul dels ingressos i les despeses s'ha tingut en compte els dies d'obertura (91 dies) i la temporada s'ha classificat en temporada alta (juliol i agost), la temporada baixa que son els mesos de juny i setembre.
- Per al càlcul dels ingressos s'ha tingut en compte el % d'ocupació estimada dels elements a llogar. També s'ha tingut en compte el dia de la setmana, discriminant 1) de dilluns a divendres, 2) dissabtes i 3) diumenges i festius.

	Ocupació laborables	Ocupació Dissabtes	Ocupació Festius
Temporada Alta	60%	60%	70%
Temporada Baixa	20%	30%	40%

- Els preus mitjos considerats, i atenent al tipus de servei que s'ofereix, són:

Elements aquàtics	Lloguer sense IVA	Lloguer amb IVA
Taules Padel Surf	16,53 €	20,00 €
Taules Padel Surf XL	49,59 €	60,00 €
Kayac Individual	16,53 €	20,00 €
Kayac doble + 2 pales	24,79 €	30,00 €
Instructor	28,93 €	35,00 €

- Les tarifes resten condicionades als preus mitjos de les activitats similars de la zona.
- L'horari d'obertura mínim que es proposa és de 8 hores diàries (dins de l'interval 10h a 19h), segons el què recull els plecs de prescripcions tècniques.





Càlcul dels ingressos:

Els ingressos de la concessió demanial provenen, bàsicament, dels lloguers d'embarcacions sense motor.

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 lloguers són:

Elements aquàtics	quantitat	Serveis
Taules Padel Surf	10	456,00
Taules Padel Surf XL	1	45,60
Kayac Individual	2	91,20
Kayac doble + 2 pales	10	456,00
Instructor	1	45,60
TOTAL		1.094,40

Elements aquàtics	quantitat	Preu unitari	Ingressos
Taules Padel Surf	10	16,53 €	7.537,19 €
Taules Padel Surf XL	1	49,59 €	2.261,16 €
Kayac Individual	2	16,53 €	1.507,44 €
Kayac doble + 2 pales	10	24,79 €	11.305,79 €
Instructor	1	28,93 €	1.076,03 €
TOTAL			23.687,60 €

Els ingressos estimats, amb un alt component de prudència, es situen el primer any de funcionament al voltant dels 23.700€.

No s'ha contemplat en el càlcul els ingressos del valor residual dels elements de l'immobilitzat, tot atenent el principi econòmic d'empresa en funcionament.

A partir del segon any, s'ha contemplat ingressos específics de lloguer a grups i per casals i cursos, per un total de 400€ per temporada.





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 componen fix, com per exemple la plantilla fixa del negoci, l'amortització de l'equipament i mobiliari, els cànons i taxes a pagar, etc. D'altres despeses, de caràcter variable, aniran en funció de l'evolució de la concessió. Aquestes serien les de personal de reforç, aprovisionaments, subministraments, etc.

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

Com a hipòtesi de partida, s'estableix un increment dels sous i salaris del 3% anual, així com de la resta de despeses. No compleix aquesta hipòtesi el cànon concessional, que es manté constant per a tot el període, així com les despeses d'amortització d'elements.

Els salaris que es contempen són els que recull la resolució del 16 de gener de 2024, de la Direcció General de Trabajo, pel qual es registra i publica el 5è Conveni col·lectiu estatal d'instal·lacions esportives i gimnasos, incrementada en un 2,9% per al 2026 (IPC 2025).

DESPESES DE PERSONAL

DETERMINACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR €/HORA :

***Referència: Tables salarials 2025 V Conveni col·lectiu estatal d'instal·lacions esportives i gimnasos (inc.+2,9% IPC)**

Monitor grup 3

Sou base (s/14 pagues)		17.577,22 €
Retribució total		17.577,22 €
Jornada màxima en còmput anual (hores)		1.752
Absentisme	7,10%	124
Hores setmana referència		40,00
Hores setmana referència amb absent.		37,16
Cost hora bàsica		10,80 €
Cost empresa Seguretat Social	32,15%	3,47 €
Determinació del cost / hora ⁽⁵⁾		14,27





Despeses de personal

S'ha contemplat la contractació de personal a jornada sencera, i també un monitor de suport a jornada parcial (preferentment pels caps de setmana) que cobreixin el total hores d'obertura de la instal·lació:

	dies	Hores / dia	Total hores
laborables	62	8	496
dissabtes	13	12	156
festius	16	12	192
TOTAL	91		844

Per a la determinació del total cost per hora de personal s'ha inclòs el 32,15% de seguretat social a càrrec de l'empresa:

COTITZACIONS SEGURETAT SOCIAL	2026
contingències comunes	23,60%
desocupació	5,70%
formació professional	0,60%
AT i EP	1,50%
MEI	0,75%
	32,15%

Despeses d'aprovisionaments, serveis i altres de gestió ordinària

Despeses	4.982,88
Aprovisionaments	100,00
Manteniment, reparacions i conservació	180,00
Assegurança de responsabilitat Civil	650,00
Suministraments	150,00
Altres (serveis informàtics, publicitat, xarxes socials, altres assegurances)	1.450,00
Altres (comissions bancàries i despeses financeres)	106,59
Costos generals i de gestió escola (13%)	2.346,29





Despeses de cànon concessional i tributs: cànon de costes

La proposta de cànon concessional anual de 100€ compleix la doble exigència de gravar l'activitat en funció del benefici esperat (vegeu l'apartat TIR, amb una taxa del 6,12%, en l'any de recuperació de la inversió) i, per altra banda, incentivar l'activitat en benefici del sector turístic i esportiu.

Activitat	Període			superfície activitat (m ²)	Cànon COSTES	
	inici	final	mesos		€/m ²	€
Magatzem esports	15/06/2026	13/09/2026	3	29,39	1,26 €	111,09 €
Exposició elements	15/06/2026	13/09/2026	3	60	1,26 €	226,80 €
						337,89 €

Despeses d'amortització

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 5,34% (pàgina 13). Amb la utilització d'aquesta taxa del 5,34% s'introdueix un marge el





suficientment ampli com perquè els resultats dels càlculs siguin realistes, tot considerant l'horitzó temporal de 4 anys. Amb això, els resultats obtinguts són:

VAN	4.782,16 €
TIR	18,75%
ANY	4
Taxa	5,34%

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 +5% i del -5%, pels ingressos i del +5% i -5%, pel cas de les despeses. Les dades que s'extreuen són:

VAN		Despeses de personal i operatius		
		5%	0%	-5%
ingressos	5%	6.076,01 €	8.426,75 €	10.629,10 €
	0%	1.642,37 €	4.782,16 €	6.195,46 €
	-5%	-3.000,65 €	-204,97 €	2.040,57 €

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 probable, 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, tot i això, és probable que es redueixin respecte els estimats, tot i que dependran de l'evolució de l'explotació econòmica de la concessió.

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





PROVABILITAT		Despeses de personal i operatius			
ESCENARI		5%	0%	-5%	
Ingressos	5%	15%	5%	0%	20%
	0%	10%	8%	1%	19%
	-5%	55%	5%	1%	61%
		80%	18%	2%	100%

Per tant, la suma del valor esperat dels diferents escenaris serà de 301,31€, xifra que reforça els arguments sobre la viabilitat de la explotació comercial.

Com a conclusió, en base a l'anàlisi realitzat i de totes les hipòtesis contemplades en aquest estudi, la concessió demanial analitzada es considera viable pel període de 4 anys, sense perjudici del risc i ventura que ha d'assumir l'empresari que realitzi les inversions i l'explotació comercial de l'equipament objecte de concessió demanial. Els cànon anuals a favor de l'Ajuntament no haurien de ser inferiors a 100€/temporada.

Segons consta als plecs que regiran la licitació, el concessionari haurà d'aportar en perfecte estat el material a llogar. Per a la confecció d'aquest estudi de viabilitat s'ha contemplat la compra d'aquest material nou, tot i que no és condició necessària. El cost del material esportiu esdevindrà definitori en l'obtenció de rendibilitat, i qualsevol estalvi en preus redundarà en un major retorn pel concessionari.

Aquest és el meu informe que sotmeto a qualsevol altre millor fonamentat en dret.

Vila-seca, a data de la signatura electrònica.

Javier Estébanez López
Tècnic de l'Àrea de Gestió Econòmica





ANNEX 1 – COMPTE D'EXPLOTACIÓ PREVISIONAL:





GUINGUETA ESPORTS

	2,50%			
	Exercici n	Exercici n+1	Exercici n+2	Exercici n+3
1. Vendes i prestacions de serveis	23.687,60 €	24.679,79 €	25.296,79 €	25.929,21 €
a) Ingressos per lloguers	23.687,60 €	24.279,79 €	24.886,79 €	25.508,96 €
b) Ingressos grups	- €	100,00 €	102,50 €	105,06 €
c) Ingressos Casals i cursos	- €	300,00 €	307,50 €	315,19 €
A) TOTAL INGRESSOS DE GESTIÓ ORDINÀRIA (1+2)	23.687,60 €	24.679,79 €	25.296,79 €	25.929,21 €
	3,00%			
3. Despeses de personal	12.043,88 €	12.405,20 €	12.777,35 €	13.160,67 €
a) Sous, salaris i assimilats	9.115,20 €	9.388,66 €	9.670,32 €	9.960,43 €
b) Càrregues socials	2.928,68 €	3.016,54 €	3.107,04 €	3.200,25 €
4. Proveïments	100,00 €	103,00 €	106,09 €	109,27 €
a) Consum de mercaderies i altres proveïments	100,00 €	103,00 €	106,09 €	109,27 €
b) Deteriorament de valor de matèries primeres				
5. Altres despeses de gestió ordinària	5.220,77 €	5.365,58 €	5.514,73 €	5.668,35 €
Manteniment, reparacions i conservació	180,00 €	185,40 €	190,96 €	196,69 €
Assegurança de responsabilitat Civil	650,00 €	669,50 €	689,59 €	710,27 €
Suministraments	150,00 €	154,50 €	159,14 €	163,91 €
Altres (serveis informàtics, publicitat, xarxes socials, altres)	1.450,00 €	1.493,50 €	1.538,31 €	1.584,45 €
Altres (comissions bancàries i despeses financeres)	106,59 €	109,79 €	113,09 €	116,48 €
Costos generals i de gestió escola (13%)	2.346,29 €	2.404,86 €	2.465,19 €	2.527,33 €
b) Tributs	337,89 €	348,03 €	358,47 €	369,22 €
6. Amortització de l'immobilitzat	3.030,00 €	3.030,00 €	3.030,00 €	3.030,00 €
B) TOTAL DESPESES DE GESTIÓ ORDINÀRIA (3+4+5+6)	20.394,65 €	20.903,77 €	21.428,17 €	21.968,30 €
I. Resultat de la gestió ordinària (A+B)	3.292,95 €	3.776,02 €	3.868,62 €	3.960,91 €
7. Cànon concessional	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
	13,48%	14,89%	14,90%	14,89%
II. Resultat net de l'exercici (I + 7)	3.192,95 €	3.676,02 €	3.768,62 €	3.860,91 €
Impost de societats (25%) / IRPF	- 798,24 €	- 919,00 €	- 942,15 €	- 965,23 €
III. Benefici o pèrdua de l'exercici	2.394,71 €	2.757,01 €	2.826,46 €	2.895,68 €





PLA DE VIABILITAT

EXPLOTACIÓ DELS SERVEIS DE TEMPORADA ESCOLA NÀUTICA A LA PLATJA DE
LA PINEDA VILA-SECA.

Compte explotació	2026	2027	2028	2029
Ingressos	23.687,60	24.679,79	25.296,79	25.929,21
Ingressos activitat Grups	0,00	100,00	102,50	105,06
Ingressos activitat Casals i Cursos	0,00	300,00	307,50	315,19
Ingressos per lloguer	23.687,60	24.279,79	24.886,79	25.508,96
Despeses	18.048,36	18.498,92	18.962,98	19.440,97
Aprovisionaments	100,00	103,00	106,09	109,27
Despeses de personal	12.043,88	12.405,20	12.777,35	13.160,67
Manteniment, reparacions i conservació	180,00	185,40	190,96	196,69
Assegurança de responsabilitat Civil	650,00	669,50	689,59	710,27
Suministraments	150,00	154,50	159,14	163,91
Altres (serveis informàtics, publicitat, xarxes socials, altres assegurances)	1.450,00	1.493,50	1.538,31	1.584,45
Altres (comissions bancàries i despeses financeres)	106,59	109,79	113,09	116,48
Canon Costas	337,89	348,03	358,47	369,22
Amortització	3.030,00	3.030,00	3.030,00	3.030,00
Costos generals i de gestió escola (13%)	2.346,29	2.404,86	2.465,19	2.527,33
Resultat abans d'impostos	3.292,95	3.776,02	3.868,62	3.960,91
Cànon per l'Ajuntament	100,00	100,00	100,00	100,00
Impuest sobre Societats / IRPF	798,24	919,00	942,15	965,23
Resultat de l'exercici	2.394,71	2.757,01	2.826,46	2.895,68

