

Expedient núm.: 635/2026
Diligència d'aprovació inicial

Estudi viabilitat del contracte de concessió per a l'explotació de les pistes de padel, de tennis, i de la guingueta situades al Par Esportiu Racó del Cèsar de Creixell, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 18 de març de 2026.

La secretària accidental,
Creixell, a data de la signatura electrònica

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

MARIA MERCE GUAL FANOS (1 de 1)
Sala d'actes
Data: 2026/03/22 09:26
HASH: c598f853e70c5f314d2e2cb950b5058e4

Ajuntament de
Creixell



**ESTUDI DE VIABILITAT DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ
PER A L'EXPLOTACIÓ DEL PARC ESPORTIU RACÓ DEL
CÈSAR DEL MUNICIPI DE CREIXELL I DE LA GUINGUETA
SITUADA EN EL MATEIX ESPAI**

AJUNTAMENT DE CREIXELL

Març 2026



ÍNDEX

1	FINALITAT DE L'ESTUDI DE VIABILITAT.....	3
2	JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERACIONAL DE LA CONCESSIÓ.....	4
3	ANTECEDENTS.....	6
3.1	SITUACIÓ DEL MUNICIPI.....	6
3.2	EVOLUCIÓ POBLACIONAL.....	7
4	CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI OBJECTE DE L'ESTUDI.....	7
4.1	DESCRIPCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DEL PARC ESPORTIU.....	8
4.2	HORARIS DE FUNCIONAMENT.....	9
5	ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES.....	9
5.1	INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ.....	10
5.1.1	Ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals que formen part del futur contracte.....	10
5.1.2	Ingressos de la Guingueta.....	10
5.1.3	Total ingressos previstos per a l'exploració del parc.....	11
5.2	COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ.....	12
5.2.1	Amortització Inversions previstes inicials.....	12
5.2.2	Costos unitaris de Personal.....	12
5.2.3	Costos generals d'exploració.....	13
5.2.4	Despeses generals.....	14
5.2.5	Benefici empresarial.....	14
5.2.6	Total costos.....	15
6	RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ.....	15
7	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	16

Índex de Taules

Taula 1.	Evolució de la població de Creixell del 2003 al 2025.....	7
Taula 2.	Hores previstes.....	9

Taula 3 Previsió d'ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals.....	10
Taula 4 Distribució de taules i cadires per estimar la capacitat d'ocupació prevista de la Guingueta.....	10
Taula 5 Previsió d'ingressos de la Guingueta-cafeteria.....	11
Taula 6 Ingressos totals previstos en el marc del futur contracte d'explotació del parc esportiu	11
Taula 7 Inversions previstes a realitzar per la concessionària.....	12
Taula 8 Taula salarial de Cambrer/a segons el Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña (previsió 2026).....	13
Taula 9 Total costos de personal previst per al Guingueta-cafeteria.....	13
Taula 10 Total costos directes d'explotació previstos.....	14
Taula 11 Total costos previstos per a l'explotació dels serveis i instal·lacions del parc esportiu	15
Taula 12 Resultat i balanç econòmic de l'explotació dels serveis i equipaments del parc municipal.....	15
Taula 13 Previsió del valor estimat del contracte (VEC).....	16

Índex de Figures

Figura 1. Localització del municipi de Creixell.....	7
--	---

1 FINALITAT DE L'ESTUDI DE VIABILITAT

L'Ajuntament de Creixell, municipi de la comarca del Tarragonès, disposa d'un parc esportiu ubicat a la zona verda del *Racó del Cèsar*. Aquest parc inclou, entre les seves instal·lacions, dues pistes de pàdel, una pista de tennis i una Guingueta.

El consistori vol dinamitzar el parc esportiu, tant l'oferta esportiva com la de Guingueta-cafeteria, per la qual cosa es planteja una gestió externalitzada mitjançant un contracte de concessió de serveis.

Com a pas previ a la licitació del contracte de concessió cal redactar i tramitar un estudi de viabilitat econòmica i financera del futur contracte tal com estableix l'article 285 de la LCSP en el seu apartat 2:

“En els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, en el seu cas, d'un estudi de viabilitat econòmica i financera que tindran caràcter vinculant en el suposat que conculquin en la inviabilitat del projecte”

D'acord amb l'encàrrec de suport fet per l'Ajuntament de Creixell a GESTION LOCAL SL en matèria de contractació pública, d'acord amb l'adjudicació aprovada per la Junta de Govern Local en sessió de 8 d'octubre de 2025 (Expedient núm.: 2771/2025)–es redacta el present estudi de viabilitat.

L'objectiu de l'estudi de viabilitat es establir la rendibilitat de l'explotació conjunta de l'equipament i, específicament:

- a) La gestió i dinamització de les instal·lacions esportives municipals detallades en el plànol que s'adjunta (Annex I), incloent-hi la gestió administrativa, d'obertura i tancament, encesa de llums, recepció i control d'accés, l'atenció a les persones usuàries i de cobrament dels preus d'ús i accés a les mateixes, entre altres. En aquest punt es contemplen les tasques dinamització i promoció d'ús de les pistes, amb organització d'activitats que permetin la participació ciutadana i un millor aprofitament de tots els recursos del parc.
- b) L'explotació i gestió integral, inclòs el manteniment i neteja, de la Guingueta dins de les instal·lacions esportives del *Racó del Cèsar*, amb fotografies adjuntes (Annex I).

El present document ha estat elaborat en funció de les dades que es disposen i amb extrapolacions de preus de mercat i en resulta una estimació dels ingressos i costos per a desenvolupar i explotar el servei, tenint en compte que es contempla l'explotació en un mateix

lot de cara a poder obtenir un estalvi de costos, mitjançant economies d'escala que s'obtenen destinant el personal de gestió de l'equipament esportiu a l'activitat de la Guingueta, incloent-hi la dinamització d'activitats i altres.

El cost final obtingut constitueix un preu de referència que, en cas de ser ratificat, s'incorporarà en la redacció definitiva dels plecs de condicions tècniques i de clàusules administratives particulars que seran els documents preceptius per a la licitació del contracte de concessió que durà a terme l'Ajuntament de Creixell.

El document inclou els següents apartats:

- ✓ Ingressos previstos per l'explotació i gestió de les instal·lacions.
- ✓ Costos previstos per l'explotació i gestió de les instal·lacions.
- ✓ Resultat previst d'explotació.

2 JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERACIONAL DE LA CONCESSIÓ

L'article 197 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen 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, 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** defineix el que s'entén per contracte de concessió de serveis com:

"1. El contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol oneros a una o diverses 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 del 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."

I, en aquest apartat 4 de l'article 14 de la LCSP que, tot i que dedicat als contractes d'obres és necessàriament aplicable al contracte de concessió de serveis com estableix l'apartat 2 de l'article 15, defineix el risc operacional com:

“Es considerarà que l’empresa concessionària 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 què hagués incorregut 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 què incorri l’empresa concessionària és merament nominal o menyspreable.”

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

“1. Els plecs de clàusules administratives particulars i prescripcions tècniques hauran de fer referència, almenys, als següents aspectes:

*d) Regularan també la distribució de riscos entre l’Administració i l’empresa concessionària 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**, en cas contrari estaríem davant d’una altra figura contractual com pot ser el contracte de servei, en el que no existeix aquesta transferència del risc operacional, ja que el contractista tindria assegurada la rendibilitat econòmica del servei.

Aquesta translació implica la transferència al concessionari d’un risc operacional en l’explotació d’aquest servei abastant 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 (“ús efectiu pels consumidors finals”) i **risc de subministrament** el relatiu al subministrament del servei objecte del contracte, en particular el risc que la prestació del servei no s’ajusti a la demanda existent en cada moment. Per tant, el risc de subministrament tampoc depèn del compliment de les obligacions contractuals assumides per la concessionària, sinó de les preferències dels consumidors finals o usuaris d’un servei públic, des d’un punt de vista de la qualitat del servei, és a dir, de la manera en què els usuaris volen que sigui el servei. El risc de demanda és un risc que no depèn de l’actuació de l’empresa concessionària i no és altra cosa que el risc econòmic habitual al qual se sotmeten les entitats privades en una economia de mercat.

És a dir, el risc operacional suposa que l'empresa concessionària 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.

El concepte de risc operacional està íntimament lligat a la naturalesa explotable del servei. És a dir, el qualificatiu operacional fa referència al risc inherent a l'explotació econòmica d'un servei en una economia de mercat. És per això que el dret d'explotació dels serveis implica la transferència al concessionari d'un risc operacional en la mesura que queda exposat a les incerteses del mercat, és a dir, un risc d'oferta i/o demanda.

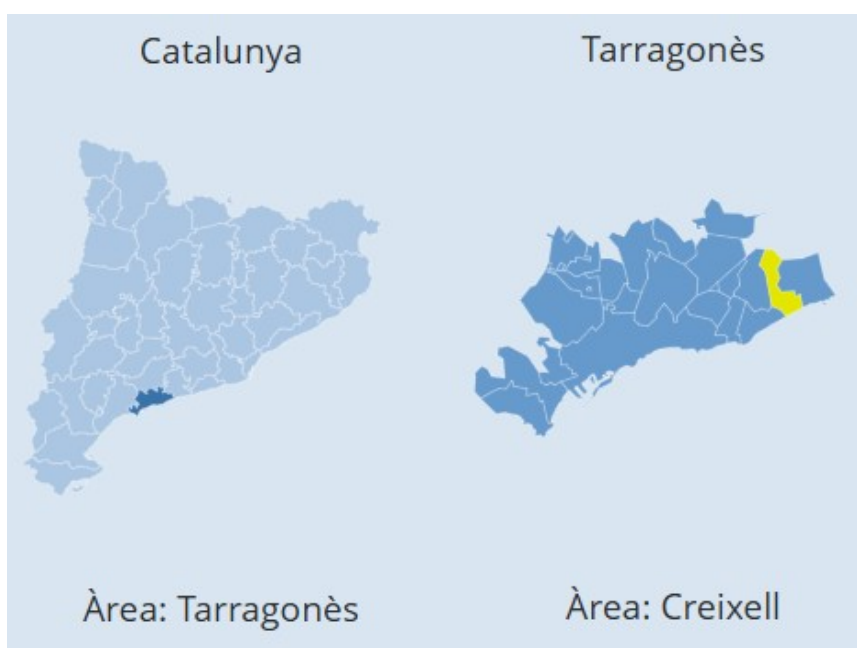
En conclusió, perquè existeixi un contracte de concessió de serveis, la translació del risc operacional al concessionari ha de ser real, efectiva i quedar degudament acreditada en l'expedient de contractació, sense que això impliqui menystenir cap dels altres principis reconeguts a les directives comunitàries i a la pròpia normativa de contractes del sector públic, així com també a la de bases de règim local, com són, essencialment, el principi de recuperació de costos i suficiència tarifària i el principi de manteniment de l'equilibri econòmic dels contractes públics.

3 ANTECEDENTS

3.1 SITUACIÓ DEL MUNICIPI

El municipi compta amb una superfície territorial de 10,46 km².

Figura 1. Localització del municipi de Creixell



La ubicació del Parc Esportiu de Creixell es troba comprès a l'àmbit delimitat pels carrers Verge del Carme, Nostra Senyora de Montserrat, carrer d'en Dalmau i el camí de la Pobla de Montornès, amb una superfície total de 3,15 hectàrees. Compta amb diversos elements esportius.

3.2 EVOLUCIÓ POBLACIONAL

Creixell té 4.261 habitants, segons les últimes dades publicades per l'INE, corresponents a 2025.

Taula 1. Evolució de la població de Creixell del 2003 al 2025

Evolució de la població de Creixell des del 2003 fins al 2025		
Any	Població	Variació
2003	2.326	
2004	2.411	3,65%
2005	2.441	1,24%
2006	2.758	12,99%
2007	2.952	7,03%
2008	3.154	6,84%
2009	3.219	2,06%
2010	3.319	3,11%
2011	3.386	2,02%
2012	3.431	1,33%
2013	3.455	0,70%
2014	3.480	0,72%
2015	3.492	0,34%
2016	3.467	-0,72%
2017	3.465	-0,06%
2018	3.526	1,76%
2019	3.642	3,29%
2020	3.758	3,19%
2021	3.912	4,10%
2022	3.981	1,76%
2023	4.084	2,59%
2024	4.190	2,60%
2025	4.261	1,69%

4 CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI OBJECTE DE L'ESTUDI

El futur contracte de concessió contempla l'exploració, promoció i dinamització integrada de la Guingueta, les dues pistes de pàdel i la pista de tennis municipals, que comprèn els següents serveis:

- Gestió administrativa i d'obertura i funcionament de les pistes: Administració de reserves, cobraments per l'ús, el control d'accessos i gestió d'obertura, encesa de llums i vigilància del bon estat en termes generals, entre altres.
- Activitats de dinamització del parc esportiu: Promoure activitats —com lligues locals i packs d'empresa, a tall d'exemple— que permetin un millor aprofitament de la zona esportiva i impulsin la participació ciutadana.
- Explotació integral de la Guingueta: Gestió i explotació de la Guingueta com un component essencial i complementari per a la dinamització de la zona, servint de punt de trobada social amb un ús mixte de bar, cafeteria.... En aquest punt s'inclou el manteniment, neteja i bon estat de conservació de les instal·lacions i equipaments de la Guingueta i els lavabos d'ús compartit per a tot el parc i la neteja interior de les pistes de padel i la pista de tenis.
- En canvi, les tasques de manteniment i neteja de la zona exterior de les pistes serà a càrrec l'Ajuntament.

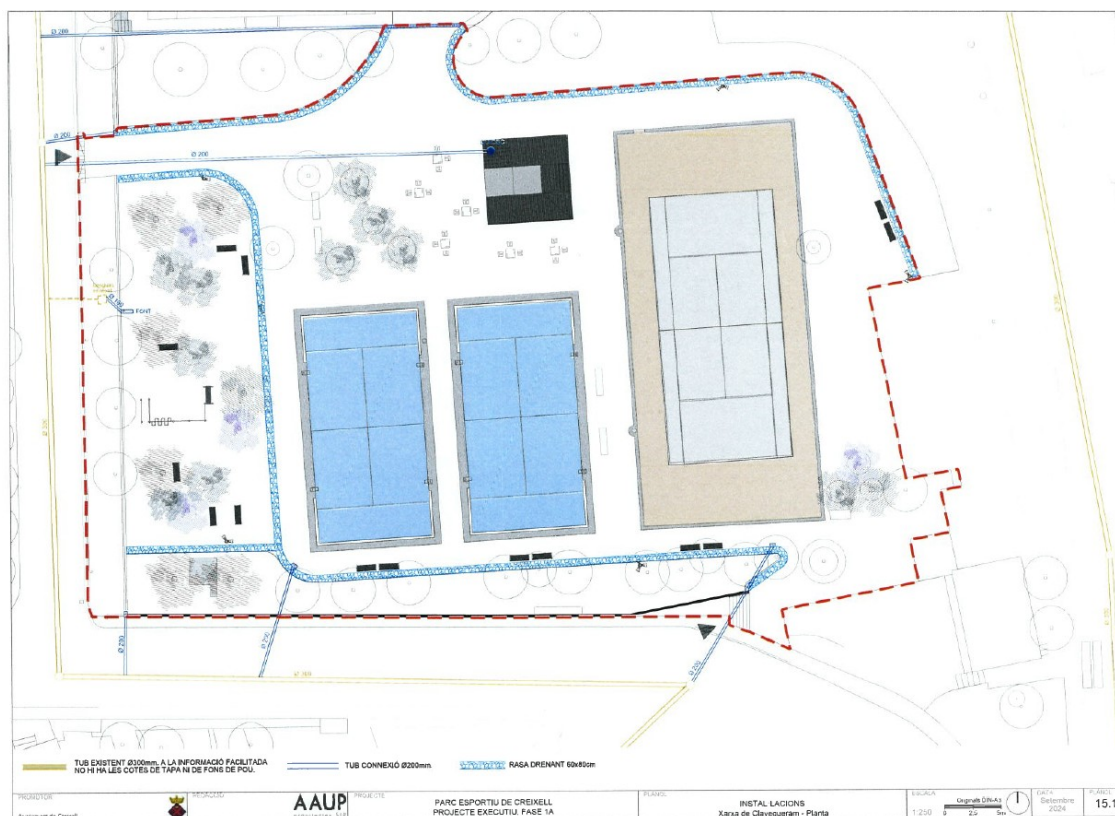
4.1 DESCRIPCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DEL PARC ESPORTIU

El Parc Esportiu es troba comprès a l'àmbit delimitat pels carrers Verge del Carme, Nostra Senyora de Montserrat, carrer d'en Dalmau i el camí de la Pobla de Montornès. Compta amb diversos elements esportius com una pista de tennis, pistes de pàdel, elements de mobiliari urbà i jocs esportius.

El projecte del Parc Esportiu té la voluntat de generar un espai lliure verd i permeable que al seu àmbit més urbà (sud) incorpori determinades instal·lacions esportives i un petit establiment amb ús de cafeteria, bar i espai de trobada, al voltant de la Guingueta existent, per als usuaris i visitants del parc.

A continuació s'incorpora un plànol sobre la distribució del Parc Esportiu.

Il·lustració 1. Plànol distribució del Parc Esportiu del municipi de Creixell



4.2 HORARIS DE FUNCIONAMENT

La previsió d'hores d'obertura del parc esportiu Racó del Cèsar és el següent, en funció de la temporada de l'any:

Taula 2. Hores previstes

Època any	dilluns a diumenge
16 SETEMBRE – 31 MAIG	8 hores diàries
1 JUNY – 15 SETEMBRE	11 hores diàries

L'empresa adjudicatària en la seva oferta presentarà una proposta d'horari d'obertura podent modificar el nombre total d'hores diàries, degudament justificat, que haurà de ser aprovat per l'òrgan corresponent de l'Ajuntament de Creixell.

5 ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES

5.1 INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ

5.1.1 Ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals que formen part del futur contracte

Es prenen com a referència els imports que determina l'Ordenança fiscal núm. 23. Preu Públic per la prestació dels Serveis i utilització de les pistes del municipi de Creixell, actualment vigent.

Així doncs, per als ingressos del parc esportiu s'ha realitzat una planificació per estimar la possible recaptació, preveient i quantificant les ocupacions potencials d'ús de les instal·lacions esportives amb l'objectiu de plantejar els possibles ingressos que se'n derivarien:

Taula 3 Previsió d'ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals

Concepte	% Ocupació	Hores/unitats ocupació	Tarifa mitjana/hora	Ingressos
Lloguer pistes	36%	2.259,36	9,50 €	21.463,92 €
TOTAL INGRESSOS PREVISTOS PER L'ÚS DEL PARC ESPORTIU				21.463,92 €

5.1.2 Ingressos de la Guingueta

Els càlculs realitzats per obtenir una projecció plausible sobre els ingressos que es poden obtenir de l'explotació de la Guingueta del parc s'han fet a partir d'una estimació d'usuaris i clients potencials de l'equipament d'hostaleria, tenint en compte les seves característiques, la ubicació, l'entorn i de les dades obtingudes del gestor del passat exercici.

Tot seguit, es té en compte la possible distribució de taules i cadires per tal de poder extrapol·lar les dades d'ocupació previsible:

Taula 4 Distribució de taules i cadires per estimar la capacitat d'ocupació prevista de la Guingueta

CAPACITAT PREVISTA	TAULES	CADIRES
Terrassa	6	24

A efectes del càlcul de les ocupacions es distingeix entre els dies laborables i caps de setmana d'estiu i els laborables i caps de setmana fora de temporada d'estiu, ja que l'ocupació i ingressos de la Guingueta en el primer cas vindran derivats en bona part per l'ús del parc i altres esdeveniments que es puguin organitzar durant la temporada estiuenca.

Així doncs, les previsions d'ocupació es basen en l'afluència de persones que es preveu que hi puguin anar diàriament, sempre sent rigorosos amb la capacitat de què disposa el parc

esportiu i la Guingueta. Així doncs, amb aquesta premissa es realitza una estimació detallada dels possibles consums diaris dels usuaris que ens permet assolir els ingressos previstos a partir de la informació obtinguda del passat exercici i de comparatives de mercat amb altres establiments de característiques similars, segons categoria i superfície, així com pels preus estimats de l'oferta dels productes que podrà oferir el Guingueta, siguin menús, entrepans, begudes i/o vendes diverses, entre d'altres.

Un cop obtingudes les ocupacions que es projecten per al Guingueta-cafeteria, es calculen les previsions d'ingressos que es desenvolupen i detallen tot seguit:

Taula 5 Previsió d'ingressos de la Guingueta-cafeteria

Mes	Ingressos
Gener	1.426,31 €
Febrer	1.109,36 €
Març	1.248,02 €
Abril	1.716,86 €
Maig	1.961,18 €
Juny	2.139,47 €
Juliol	3.275,24 €
Agost	3.684,64 €
Setembre	1.888,55 €
Octubre	1.426,31 €
Novembre	1.201,80 €
Desembre	1.604,60 €
TOTAL INGRESSOS GUINGUETA	22.682,36 €

5.1.3 Total ingressos previstos per a l'explotació del parc

El total dels ingressos anuals previstos derivats de l'explotació i gestió dels diferents equipaments del parc esportiu són les següents:

Taula 6 Ingressos totals previstos en el marc del futur contracte d'explotació del parc esportiu

Concepte	Import
Total ingressos Guingueta	22.682,36 €
Total Ingressos Parc Esportiu	21.463,92 €
TOTAL INGRESSOS	44.146,28 €

5.2 COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ

5.2.1 Amortització Inversions previstes inicials

En el present estudi s'han considerat diverses millores i inversions que es consideren necessàries per a l'adequada de la Guingueta. Així doncs, es preveu l'establiment d'una partida en concepte d'inversions de 3.000,00€ (tant alçat) corresponent a l'equipament i mobiliari de la Guingueta així com aquelles millores que es considerin necessàries pel correcte funcionament del servei; import que serà amortitzat durant la durada del contracte i que revertirà a l'Ajuntament de Creixell un cop finalitzat el mateix.

Taula 7 Inversions previstes a realitzar per la concessionària

INVERSIONS INICIALS			
Concepte	Ut	Preu unitari	Cost anual
Equipament i mobiliari Guingueta	1	3.000,00 €	600,00 €

5.2.2 Costos unitaris de Personal

En aquest estudi econòmic el cost de personal que hauria de destinar l'empresa adjudicatària per dur a terme la gestió i explotació del parc s'ha realitzat partint de càlculs de la plantilla mínima que s'estima necessària, prenent com a referència:

- La *RESOLUCIÓN EMT/4203/2022, de 27 de diciembre, por la que se dispone la inscripción y la publicación del Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña (código de convenio núm. 79000275011992)* per als treballadors encarregats de la Guingueta.

S'han pres com a base les taules salarials vigents de l'any 2024 publicades en el conveni col·lectiu. Així mateix, d'acord amb les previsions dels futurs acords de negociació i els percentatges d'increment projectats, s'ha aplicat una estimació de pujada salarial del 4% per a l'exercici 2025 i del 4% per al 2026.

Aquesta indicació és pren merament a efectes de càlculs, no prejutja el conveni laboral que hi sigui d'aplicació.

En aquest sentit, es presenta la taula salarial de la categoria professionals de *Cambrer/a* segons la informació exposada anteriorment:

Taula 8 Taula salarial de Cambrer/a segons el Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña (previsió 2026)

Categoria	Salari base	Salari Anual	SS	Salari + SS
Cambrer/a	1.673,86 €	23.434,08 €	7.967,59 €	31.401,66 €

- En relació a la Guingueta, de conformitat amb les disposicions establertes en el *Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña*, el qual fixa una jornada màxima anual de 1.791 hores de treball efectiu —dada emprada per calcular el cost hora segons categoria professional—, es realitza la previsió de personal mínim necessari a efectes del càlcul econòmic de costos.

Segons els paràmetres establerts en el conveni, s'ha determinat una necessitat de 1.461,14 hores en la categoria de Cambrer/a per a l'execució de les funcions pròpies de restauració.

La planificació del personal s'ha elaborat tenint en compte les necessitats previstes mínimes del servei. S'ha garantit un mínim de 3 hores diàries de mitjana per al servei de Guingueta durant el període del 16 de setembre al 30 de maig. Així com també, un total de 10 hores diàries des del 1 de juny fins a l'15 de setembre, per assegurar la presència mínima d'un treballador.

Taula 9 Total costos de personal previst per al Guingueta-cafeteria

Concepte	Hores anuals	Cost hora	Cost personal
Ajudant cambrer/a	1.461,14	17,53 €	25.618,27 €

5.2.3 Costos generals d'exploració

D'acord amb les anàlisis fetes per **GESTION LOCAL** i a partir de balanços econòmiques d'altres equipaments i serveis de similars característiques, els conceptes plantejats per als costos d'exploració són:

- **Consums:** Aquesta partida inclou els costos de consum d'electricitat de les pistes i de la Guingueta, així com d'altres consums com aigua, gas i telefonia mòbil, basant-se en les dades històriques del servei i incorporant un tant alçat.
- **Subministrament:** En aquest concepte s'inclouen els subministraments alimentaris necessaris per al funcionament de la Guingueta. Es preveu que aquests costos representaran un 35% dels ingressos previstos.

- Manteniment i neteja: Es destina un pressupost de 2.400 € per a tasques de manteniment específiques, neteja i petites reparacions, que cobreix les instal·lacions que estaran a disposició de la concessió.
- Altres: Aquesta partida inclou el cost de reposicions de material per a l'equipament, en concret a la Guingueta, amb un import total de 300,00 € anuals.

L'estimació de costos d'exploració del servei suposa **un import de 13.638,82 €** i a continuació es desglossa l'import que en resulta per a cada un dels conceptes desenvolupats anteriorment:

Taula 10 Total costos directes d'exploració previstos

PREVISIÓ COSTOS D'EXPLORACIÓ ANUALS			
CONSUMS	Unitats	Preu unitari	IMPORT
Electricitat			1.100,00 €
Aigua			900,00 €
Gas			700,00 €
Telefonia mòbil			300,00 €
SUBMINISTRAMENT	Unitats	Preu unitari	IMPORT
Subministrament Guingueta	35%	22.682,36 €	7.938,82 €
MANTENIMENT I NETEJA	Unitats	Preu unitari	IMPORT
Manteniment i neteja	1,00	2.400,00 €	2.400,00 €
ALTRES	Unitats	Preu unitari	IMPORT
Reposició de material per l'equipament	1,00	300,00 €	300,00 €
TOTAL COSTOS EXPLORACIÓ			13.638,82 €

5.2.4 Despeses generals

S'inclou en aquest concepte altres despeses que no han estat contemplades en el quadre anterior, tals com assegurances, vestuari, despeses bancàries, de gestió i administratives, etc.; es calcula un 6% dels costos directes per tots aquests conceptes.

L'import resultant és de 2.391,43 €.

5.2.5 Benefici empresarial

Com a cost indirecte es compta només amb el benefici industrial que s'ha calculat aplicant un 4% dels costos directes, resultant un import de **1.594,28 €**.

5.2.6 Total costos

Taula 11 Total costos previstos per a l'exploració dels serveis i instal·lacions del parc esportiu

Concepte	Import
Personal	25.618,27 €
Costos explotació	13.638,82 €
Amortització Inversions previstes inicials	600,00 €
COSTOS DIRECTES	39.857,09 €
Despesa general	2.391,43 €
Benefici empresarial	1.594,28 €
COSTOS DIRECTES + INDIRECTES	43.842,80 €

6 RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ

D'acord amb les previsions anteriors, es preveu un superàvit derivat de la gestió i explotació dels diferents serveis i equipaments que conformen l'objecte de la concessió del parc municipal esportiu que s'estima en **303,48 € anuals**. Aquest import resultant és el que equivaldria al cànon fixe mínim anual que l'empresa concessionària hauria de liquidar a l'Ajuntament. També es preveu un cànon variable del 5% sobre els ingressos. En tots dos casos es parteix d'uns imports mínims que podran ser millorats a l'alça en la fase de licitació si així es contempla als plecs de condicions.

Taula 12 Resultat i balanç econòmic de l'explotació dels serveis i equipaments del parc municipal

Concepte	Import
Personal	25.618,27 €
Costos explotació	13.638,82 €
Amortització Inversions previstes inicials	600,00 €
COSTOS DIRECTES	39.857,09 €
Despesa general	2.391,43 €
Benefici empresarial	1.594,28 €
COSTOS DIRECTES + INDIRECTES	43.842,80 €
INGRESSOS	44.146,28 €
RESULTAT	303,48 €

7 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del futur contracte s'obté a partir de l'import dels ingressos anuals que s'estimen que es generi durant el període de durada del contracte, que s'ha fixat en 5 anys, IVA exclòs, i que la futura empresa concessionària percebrà directament per part dels usuaris del parc, tant de les instal·lacions esportives com de l'ús de la Guingueta.

Taula 13 Previsió del valor estimat del contracte (VEC)

Anualitat	Import
Any 1	44.146,28 €
Any 2	44.146,28 €
Any 3	44.146,28 €
Any 4	44.146,28 €
Any 5	44.146,28 €
Valor estimat del contracte (VEC)	220.731,38 €

Aquesta quantitat en cap cas es refereix a la possible retribució de l'empresa concessionària per part de l'Ajuntament, ja que l'empresa concessionària es retribuirà únicament amb les tarifes/preus que recapti directament dels usuaris del servei del parc esportiu municipal i pels ingressos que generi la seva explotació de les instal·lacions i espais de la Guingueta. Per tant, no existiran costos que assumeixi l'Ajuntament en concepte de retribució al concessionari, per la qual cosa i en tractar-se d'una concessió a risc i ventura de l'empresa concessionària i amb transferència de risc operacional, l'impacte en l'estabilitat pressupostària de l'Ajuntament ha de considerar-se nul.