

Manel Espachs Pagès, enginyer industrial col·legiat 8.584 del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, en els aspectes d'assessorament tècnic exclusius de la seva competència, i a petició de l'Ajuntament de Corbera d'Ebre, proposa el següent

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA CONCESSIÓ DE SERVEIS DE LA GESTIÓ, EXPLOTACIÓ I DINAMITZACIÓ DE CINC HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A CORBERA D'EBRE.

Índex:

1. Despeses anuals del servei
2. Ingressos anuals del servei
3. Conclusions

L'abast de la concessió de serveis inclou la gestió, explotació i dinamització de 5 habitatges d'ús turístic, situats a l'avinguda Catalunya, 5-7 i accés pel carrer de l'església, 35-37, al nucli urbà de Corbera d'Ebre.

Té la consideració d'habitatge d'ús turístic aquell habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata.

El servei es finançarà a risc i ventura de la concessionària amb les aportacions de les persones usuàries per les estades en els habitatges turístics, mitjançant el cobrament per part de l'adjudicatària de la tarifa vigent.

Es recorda que 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 rebent una contrapartida per aquest dret d'explotació. Aquest dret d'explotació dels serveis implica la transferència a la concessionària del risc operacional, abastant el risc de demanda, el de subministrament, o tots dos. En aquest sentit, s'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament el relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc de què la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

L'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada en l'avantatge que suposa l'especialització del servei en tractar-se d'un tipus de tasques (gestió i explotació d'habitatges turístics) fora de l'àmbit de l'activitat de l'Administració, i que, conseqüentment, requereix uns 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, en atenció als beneficis que suposa per l'Ajuntament, i per la transferència del risc operacional, el que implica l'exposició del servei a les incerteses del mercat regulat per l'oferta i la demanda.

A continuació s'estimaràn les despeses anuals i els ingressos anuals del servei, suposant un funcionament habitual dels habitatges turístics durant la major part de l'any, i que permeten justificar la seva viabilitat econòmica.

Les estimacions de les despeses i els ingressos es calcularan d'acord amb les previsions de calendari de funcionament de l'activitat, amb el desglossament dels costos directes i costos indirectes necessaris, i la previsió dels ingressos, tenint en compte els antecedents del servei, els preus actuals de mercat en el sector, així com les necessitats i objectius del contracte, que pretén incloure nous aspectes qualitatius i d'eficiència, per tal d'obtenir una millor relació qualitat – preu.

1. DESPESES ANUALS DEL SERVEI

La determinació de les despeses es realitzarà per preus unitaris i preus a un tant alçat en una part dels components a considerar en l'estudi econòmic financer del servei tenint en compte els antecedents i el valor de mercat de les prestacions objecte del contracte, únicament a efectes de determinar si el servei és viable econòmicament. Els costos directes contemplen les despeses de personal i les despeses corrents (subministraments, neteja, material i consumibles, gestoria, manteniments, petites reparacions, etc.), les inversions a realitzar i el cànon a pagar a l'Ajuntament. També es contemplen els costos indirectes, amb la part proporcional de les despeses generals necessàries i el benefici industrial.

Despeses de personal

Quant als costos del personal, la concessionària estarà obligada al compliment dels convenis col·lectius que siguin d'aplicació. Pel personal que es troba dins l'àmbit del present contracte, es pot contemplar el vigent Conveni col·lectiu interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya (codi de conveni número 79000275011992), registrat i publicat en la Resolució EMT/774/2026, de 6 de març, del Departament d'Empresa i Treball. Aquest conveni es té en compte únicament per a estimar els costos salarials del personal en l'execució del servei, pel que no perjudica el conveni laboral que hi sigui d'aplicació.

El conveni col·lectiu que es pren com a referència, és vigent fins el 31 de desembre de 2028. A partir d'aquesta data el conveni es prorrogarà tàcita i automàticament d'any en any, excepte denúncia fefaent per qualsevol de les parts legitimades per a això.

El conveni afecta i obliga a tots els establiments i empreses, qualsevol que sigui la forma jurídica que adoptin, dedicats entre d'altres, a les activitats d'allotjament turístic, inclòs el rural i els albergs, així com les cases de colònies que tinguin contractat el servei d'hostaleria i els habitatges d'ús turístics a les que es refereix el títol II del Llibre segon del Decret 75/2020 de 4 d'agost de turisme de Catalunya.

En el conveni també s'indiquen les condicions de les jornades de treball i les retribucions, plusos i complements segons la categoria dels establiments i la classificació dels grups professionals. En els annexes s'hi inclouen les taules salarials fins el 2028 i les especificacions dels diferents àmbits territorials afectats pel conveni, entre les quals s'hi troben les que són d'aplicació a la província de Tarragona. Caldrà tenir en compte aquests conceptes en les retribucions.

Quant a les retribucions del personal, en l'any 2027 s'aplicarà un increment del 4,00% sobre les taules salarials del 2026 i amb efectes de 1/1/2027 segons taules i annexos, i pel 2028 s'aplicarà un increment del 3,00% sobre les taules salarials del 2027 i amb efectes de 1/1/2028 segons taules i annexos.

A partir de les taules de salaris anteriors i els increments a aplicar els anys següents, més l'estimació dels diferents complements i d'altres conceptes que cal tenir en compte d'acord amb el conveni d'aplicació, les despeses de seguretat social, cobertures i absentisme, i la resta de despeses a càrrec de l'empresa, resultaran els costos directes de personal a considerar en la vigència del present contracte.

En les despeses de personal, es considera el supòsit general d'una societat i els seus empleats, amb el seu salari i cotitzacions a la seguretat social. En cas que la concessionària sigui una persona donada d'alta en el règim d'autònoms, com a persona 1 de l'estudi econòmic s'inclouria el seu sou previst i les seves quotes d'autònom, i per la resta del personal s'indicaria el seu salari i les cotitzacions a la seguretat social que corresponguin. En qualsevol cas, pel personal adscrit es tindrà en compte els salaris vigents del conveni sectorial col·lectiu, i en tot allò que no estigui regulat pel conveni seran d'aplicació l'Estatut dels Treballadors i la normativa laboral d'aplicació.

En els càlculs inicials del present estudi de viabilitat econòmica del servei, s'ha estimat que hi haurà varies persones treballant amb diferents dedicacions i personal temporal de reforç, cobrint almenys el calendari anual d'obertura de funcionament de l'activitat previst en el PPTP. Es considera en l'estudi econòmic que hi haurà dues persones amb diferents dedicacions a temps parcial durant tot l'any, i també una persona de reforç amb dedicació parcial que podrà cobrir unes hores a la setmana o en els mesos de més feina o en cobertures del servei, complint amb el funcionament mínim anual del servei establert en el PPTP i alhora amb aquestes consideracions es contempla la possibilitat que la concessionària pugui cobrir una ampliació del calendari per sobre del mínim exigít.

Quant a les persones amb dedicació a la present concessió, es considera que entre elles es repartiran les tasques de gestió de les reserves, recepció i atenció al client (sobretot persona 1), la neteja dels habitatges entre estades (persona 2), i en general, qualsevol tasca necessària en la gestió, explotació i dinamització del servei.

En els càlculs de l'estudi econòmic de cada licitadora, aquesta podrà proposar el número de treballadors i dedicacions que cregui oportú, sempre que cobreixi almenys el servei durant el calendari d'obertura mínim anual fixat en els plecs. Per tant, les licitadores podran proposar el personal i les dedicacions que creguin oportunes, sempre que s'ajustin als mínims establerts en els plecs i s'ajustin a la seva proposta tècnica, i el seu resultat d'explotació sigui positiu i justifiqui la viabilitat econòmica i financera del servei.

Les despeses anuals de personal estimades en els càlculs de la licitació, en el calendari i les condicions mínimes establertes en el PPTP, estimant dues persones a dedicació parcial per realitzar les diferents tasques necessàries, i una persona de reforç temporal, són les següents:

DESPESES ANUALS DEL SERVEI :		
1. COSTOS DIRECTES ANUALS		
1.1. Despeses anuals de personal		
Codi	Descripció	€ / any
1.1.1	Salari brut i seguretat social persona 1 (es preveu dedicació parcial setmanal durant tot l'any)	10.000,00 €
1.1.2	Salari brut i seguretat social persona 2 (es preveu dedicació parcial setmanal durant tot l'any)	8.000,00 €
1.1.3	Salari brut i seguretat social personal reforç (es preveu dedicació parcial setmanal durant uns mesos)	2.000,00 €
1.1.4	Previsió despeses de cobertures i absentisme	1.000,00 €
	TOTAL CAPÍTOL 1.1 Despeses anuals de personal	21.000,00 €

Despeses corrents d'explotació

Quant a les despeses corrents d'explotació, a efectes únicament de càlcul de l'estimació de les despeses anuals del servei, es poden prendre les següents:

1. Subministres (electricitat, aigua)

Cost dels consums energètics dels habitatges (electricitat, aigua, i gas o similars si n'hi hagués), incloent les potències contractades, consums variables i càrrecs regulats, quotes fixes, comptadors, serveis obligatoris, i les despeses derivades d'incrementos de preus o ajustos tarifaris durant la vigència de la concessió.

2. Bugaderia llençols, tovalloles, etc.

Cost del rentat, assecat i planxat de llençols, tovalloles i altres peces tèxtils dels habitatges, incloent la reposició i desgast de roba tèxtil derivats de l'ús intensiu i del cicle de bugaderia, el servei extern o intern de bugaderia, la recollida, lliurament i la gestió d'estocs.

3. Productes d'acollida i reposicions de consumibles

Compra i reposició de productes bàsics per a hostes (gel, xampú, sabó, paper higiènic, bosses d'escombraries), consumibles de cuina i neteja d'ús recurrent (detergents, pastilles de rentavaixelles, draps, esponges), i reposicions periòdiques per mantenir l'estoc mínim i garantir la qualitat del servei als allotjaments.

4. Comissions de plataformes

Comissions per reserva aplicades per plataformes intermediàries (Booking, Airbnb, Expedia, etc.), sobre l'import de cada estada, quotes o càrrecs addicionals per serveis premium, posicionament o gestió avançada de llistats, i costos de passarel·les de pagament associades a plataformes quan processen el cobrament de les reserves.

5. Despeses de gestoria

Honoraris de gestoria per a la gestió administrativa, fiscal i comptable vinculada a l'activitat dels habitatges. Tramitació d'obligacions legals, presentació d'impostos, altes/baixes, comunicacions i requeriments administratius, i assessorament periòdic en matèria normativa, laboral i fiscal per garantir el compliment de la concessió.

6. Assegurances

Pòlisses d'assegurança necessàries per a l'activitat (responsabilitat civil, danys a l'immoble, robatori), cobertures específiques per a habitatges turístics com desperfectes causats per hostes, sinistres i incidències operatives, i primes anuals i actualitzacions derivades de revisions de risc o canvis en el servei.

7. Impostos, taxes i tributs varis

Tributs vinculats a l'activitat turística, impostos generals associats a l'explotació (IRPF/IS, IVA quan pertoqui segons serveis prestats), i taxes i tributs municipals diversos (escombraries, ocupació de via pública, comunicacions o llicències segons ordenances locals).

8. Pàgina web i comunicació

Disseny, manteniment i actualització de la pàgina web, incloent continguts i funcionalitats bàsiques. Gestió de comunicació digital, xarxes socials, respostes a consultes i actualització d'informació per a hostes, i costos de publicitat, domini, hosting i eines de màrqueting necessàries per garantir visibilitat i presència online.

9. Software de gestió

Llicències i subscripcions de programes de gestió turística (PMS, channel manager, motor de reserves), eines de facturació, check-in i control operatiu, incloent-hi actualitzacions i manteniment, i costos per usuari o per habitatge associats als equips informàtics i programari necessari per a la gestió integral de la concessió.

10. Manteniment preventiu i revisions instal·lacions

Revisions periòdiques obligatòries de les instal·lacions elèctriques, d'aigua, gas, climatització i equips de seguretat. Manteniment preventiu programat, i intervencions tècniques menors (ajustos, substitució de peces de desgast, comprovacions) per mantenir els habitatges en condicions òptimes.

11. Reparacions i conservació a assumir concessionària

Intervencions per reparar avaries imprevistes en instal·lacions, equips i mobiliari dels habitatges. Substitució d'elements malmesos per ús, desgast o incidències ocasionades pels hostes, i tasques de conservació correctiva per mantenir els immobles en condicions òptimes de seguretat i funcionalitat.

12. Renovació material i mobiliari

Substitució i actualització de mobiliari, electrodomèstics i elements decoratius per mantenir l'estàndard de qualitat, amb la renovació de parament i equipament (vaixel·la, utensilis, tèxtils, petits aparells) per desgast o obsolescència, per garantir que els habitatges continuen sent competitius i atractius per als hostes.

13. Telèfon, internet, televisió

Quotes i subscripcions de serveis d'internet, telefonia i televisió necessaris per als habitatges, incloent el manteniment i equips associats (routers, repetidors, targetes SIM, descodificadors) per garantir la connectivitat, i les actualitzacions o increments tarifaris aplicats pels operadors durant la vigència de la concessió.

14. Desinfecció, desratització i desinsectació

Tractaments periòdics de control sanitari per prevenir i eliminar plagues (insectes, rosegadors i altres organismes nocius), desinfeccions programades per garantir la salubritat dels espais, incloent les intervencions correctives puntuals davant deteccions de plagues o incidències, productes i serveis especialitzats.

15. Productes i consumibles de neteja

Detergents, desgreixants i desinfectants per a la neteja diària dels habitatges i zones comunes, incloent consumibles d'ús recurrent com bosses d'escombraries, baietes, esponges, fregones i recanvis, i productes especialitzats per a superfícies concretes (vidres, fusta, acer inoxidable) i manteniment d'estocs mínims.

16. Prevenció riscos laborals

Servei extern de prevenció per a l'avaluació de riscos, planificació preventiva i actualització de la documentació obligatòria, incloent la formació i informació al personal en matèria de seguretat, protocols d'actuació i ús d'equips de protecció, i revisions i controls periòdics per garantir el compliment de la normativa vigent.

17. Altres despeses corrents

Despeses menors recurrents no classificades en altres partides però necessàries per al funcionament ordinari de l'activitat, així com materials diversos, petites instal·lacions i manteniments, i serveis puntuals de suport operatiu (petits subministraments, recanvis, compres imprevistes), i costos administratius i logístics ocasionals que no formen part de cap categoria específica però són indispensables per a la gestió diària, com poden ser despeses bancàries, impressions,

18. Cànon a pagar a l'Ajuntament (a partir de 3.600,00 €/any)

Pagament del cànon anual establert pel contracte per l'explotació de la concessió municipal, incloent revisions o actualitzacions del cànon segons IPC, per l'ús privatiu o aprofitament especial del domini públic municipal.

19. Inversions a assumir la concessionària (a partir de 1.000,00 €/any)

Inversions obligatòries inicials o periòdiques per actuacions, millores o renovacions que la concessionària ha d'assumir per contracte, com poden ser adequacions d'instal·lacions, renovació d'equipaments, millores d'eficiència energètica, reposicions estructurals o tecnològiques, per garantir la continuïtat i qualitat del servei, sempre d'acord amb el règim d'amortització i reversió previst al contracte administratiu.

Les despeses corrents anuals estimades en els càlculs de la licitació, són les següents:

1.2. Despeses corrents anuals			
Codi	Descripció	€/ mes	€/ any
1.2.1	Subministres (electricitat, aigua, etc.)	400,00 €	4.800,00 €
1.2.2	Bugaderia llençols, tovalloles, etc.	120,00 €	1.440,00 €
1.2.3	Productes d'acollida i reposicions de consumibles	120,00 €	1.440,00 €
1.2.4	Comissions de plataformes	600,00 €	7.200,00 €
1.2.5	Despeses de gestoria	125,00 €	1.500,00 €
1.2.6	Assegurances	60,00 €	720,00 €
1.2.7	Impostos, taxes i tributs variis	60,00 €	720,00 €
1.2.8	Pàgina web i comunicació	90,00 €	1.080,00 €
1.2.9	Software de gestió	80,00 €	960,00 €
1.2.10	Manteniment preventiu i revisions instal·lacions	100,00 €	1.200,00 €
1.2.11	Reparacions i conservació a assumir concessionària	100,00 €	1.200,00 €
1.2.12	Renovació material i mobiliari	100,00 €	1.200,00 €
1.2.13	Telèfon, internet, televisió	60,00 €	720,00 €
1.2.14	Desinfecció, desratització i desinsectació	20,00 €	240,00 €
1.2.15	Productes i consumibles de neteja	20,00 €	240,00 €
1.2.16	Prevenió riscos laborals	20,00 €	240,00 €
1.2.17	Altres despeses corrents	30,00 €	360,00 €
1.2.18	Cànon a pagar a l'Ajuntament (a partir de 3.600,00 €/any)		3.600,00 €
1.2.19	Inversions a assumir la concessionària (a partir de 1.000,00 €/any)		1.000,00 €
	TOTAL CAPÍTOL 1.2. Despeses corrents anuals		29.860,00 €

Els costos directes anuals estimats del servei, a partir de la suma de les despeses de personal i de les despeses corrents estimades en els càlculs de la licitació, són els següents:

TOTAL CAPÍTOL 1.1 Despeses anuals de personal	21.000,00 €
TOTAL CAPÍTOL 1.2. Despeses corrents anuals	29.860,00 €
TOTAL CAPÍTOL 1. COSTOS DIRECTES ANUALS	50.860,00 €

Els costos indirectes estimats en els càlculs de licitació, estimant un 5% de despeses generals i un 6% de benefici industrial, són els següents:

2. COSTOS INDIRECTES ANUALS			
Codi	Descripció	Percentatge %	€/ any
2.1	Despeses generals (5% dels costos directes)	5,00%	2.543,00 €
2.2	Benefici industrial (6% dels costos directes)	6,00%	3.051,60 €
TOTAL CAPÍTOL 2. COSTOS INDIRECTES ANUALS			5.594,60 €

En els càlculs de la licitació, es considera un 5% de despeses generals, i un 6% de benefici industrial en l'activitat, encara que en els càlculs de la licitadora, aquesta podrà proposar el percentatge de despeses generals i el benefici industrial que cregui oportú, sempre que es justifiqui l'equilibri econòmic del servei.

Per altra banda, atesos els increments dels salaris i de l'IPC que tindran lloc durant la vigència de la concessió, es creu oportú considerar que hi haurà un increment mig anual del 3%, pel que tant en l'actualització del cànon a pagar com en la resta de conceptes del present estudi econòmic, es prendrà aquest increment mig a aplicar en les diferents anualitats del contracte incloses les possibles pròrrogues.

Amb les consideracions anteriors, els costos directes i indirectes anuals estimats del servei, durant la vigència inicial del contracte fixada en 4 anys, es desglossen a continuació:

COSTOS DIRECTES ANUALS	1r any	2n any	3r any	4t any
Cost del personal (41%)	21.000,00 €	21.630,00 €	22.278,90 €	22.947,27 €
Despeses corrents (59%)	29.860,00 €	30.755,80 €	31.678,47 €	32.628,83 €
TOTAL COSTOS DIRECTES	50.860,00 €	52.385,80 €	53.957,37 €	55.576,10 €

COSTOS INDIRECTES ANUALS	1r any	2n any	3r any	4t any
Despeses Generals (5%)	2.543,00 €	2.619,29 €	2.697,87 €	2.778,80 €
Benefici Industrial (6%)	3.051,60 €	3.143,15 €	3.237,44 €	3.334,57 €
TOTAL COSTOS INDIRECTES	5.594,60 €	5.762,44 €	5.935,31 €	6.113,37 €

TOTAL COST ANUAL SERVEI	56.454,60 €	58.148,24 €	59.892,69 €	61.689,47 €
--------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Quant a l'impost del valor afegit, IVA, inicialment en el present estudi s'ha estimat que l'activitat està exempta d'IVA, en considerar-se el servei com a un arrendament d'allotjaments turístics en els que no es presten serveis típics de la indústria hotelera. Es poden prestar serveis com la neteja de l'apartament ofert a l'entrada i a la sortida de cada estada, el canvi de roba en l'apartament ofert a l'entrada i a la sortida de cada estada, la neteja de zones comunes de l'edifici, o l'assistència tècnica i manteniment per a eventuais reparacions de lampisteria, electricitat, cristalleria, persianes, serralleria i electrodomèstics. En aquests casos, segons la vigent normativa d'aplicació l'arrendador no ha de presentar ni ingressar l'IVA.

En canvi, en cas que la concessionària vulgui prestar serveis típics de la indústria hotelera, com serien serveis de recepció i atenció permanent i continuada als clients en un espai destinat a l'efecte, o la neteja periòdica dels apartaments durant una estada, o el canvi periòdic de roba de llit i bany, serveis de bugaderia pels clients, custòdia de maletes, serveis d'alimentació, etc. llavors si caldrà aplicar a les factures els tipus a aplicar establerts en la vigent Llei de l'IVA, excepte en cas que l'adjudicatària es trobi exempta si compleix els requisits necessaris per ser considerada entitat de caràcter social segons la vigent normativa. En cas d'aplicar IVA a les factures, la concessionària podrà deduir la part corresponent d'IVA de les despeses.

En qualsevol cas, la concessionària podrà decidir si aplica algun dels serveis típics de la indústria hotelera, i segons els serveis oferts degudament, caldrà aplicar el percentatge que fixi la normativa vigent que sigui d'aplicació.

El cost del servei proposat per les licitadores podrà ser inferior o superior que el cost anual estimat de licitació, de 56.454,60 € en el primer any, ja que les despeses de personal o les despeses corrents poden variar i ser diferents que l'estimació inicial de despeses per a la licitació, depenent del calendari o d'altres factors que es detallen en la proposta de cada licitadora.

No obstant això, el total de les despeses anuals del servei proposat per les licitadores haurà de permetre complir almenys amb el calendari mínim i les prestacions i condicions de funcionament contractuals, i per altra banda, per complir amb el màxim del percentatge permès de modificacions previstes en un contracte, el conjunt de les despeses i modificacions previstes no podrà superar el valor estimat del contracte, determinat en un total de 602.415,93 € pel conjunt d'anys de vigència del contracte.

2. INGRESSOS ANUALS DEL SERVEI

Els ingressos anuals del servei vindran determinats per les aportacions de les persones usuàries de les estades en els habitatges turístics, mitjançant el cobrament per part de la concessionària de la tarifa vigent.

Per a l'estimació dels ingressos anuals, a partir dels antecedents del servei i tenint en compte l'evolució de les estades en establiments similars de les comarques de la zona en els darrers anys, en l'inici del contracte es consideren els següents escenaris de càlcul:

- Es preveu una major ocupació dels habitatges en els dies de la temporada de primavera i els mesos d'estiu, i sobretot en els caps de setmana i ponts durant tot l'any.
- Es preveu una major ocupació dels habitatges més petits, atès que aquests poden estar ocupats per persones que treballin per la zona entre setmana, a més del turisme més familiar de caps de setmana, ponts i festius, pel que es pot estimar que estaran ocupats durant més dies durant l'any.
- L'ocupació mitjana anual dels habitatges pot estar al voltant del 30 - 50% dels dies. En els habitatges més petits l'ocupació estarà prop del 50% (unes 180 nits anuals) i en els habitatges més grans l'ocupació estarà més a prop del 30% (unes 120 nits anuals)
- El preu mig per nit, sense IVA, dels habitatges pot estar entre els 60 – 100 euros, independent que els preus puguin ser més baixos en temporada baixa i més alts en temporada alta. En els habitatges més petits el preu per nit serà menor, i en els habitatges que permetin una major ocupació de persones el preu serà major.

Amb aquestes consideracions, a efectes de càlcul, s'estimaràn les següents ocupacions i preus:

- Habitatge 1, 1r A, 2px, ocupació de 180 nits/any a un preu mig de 60,00 €/nit (previsió 10.800,00 €/any)
- Habitatge 2, 2n B, 3px, ocupació de 160 nits/any a un preu mig de 75,00 €/nit (previsió 12.000,00 €/any)
- Habitatge 3, 3r A, 3px, ocupació de 150 nits/any a un preu mig de 75,00 €/nit (previsió 11.250,00 €/any)
- Habitatge 4, 4t B, 4px, ocupació de 120 nits/any a un preu mig de 100,00 €/nit (previsió 12.000,00 €/any)
- Habitatge 5, 5è C, 4px, ocupació de 120 nits/any a un preu mig de 90,00 €/nit (previsió 10.800,00 €/any)

Les estimacions anteriors són únicament a efectes de càlcul, resultant un total de 730 pernотacions anuals i un import total anual de 56.850,00 €, que dona un preu mig de 77,88 € per nit.

Durant els mesos i setmanes de l'any hi haurà diferents percentatges d'ocupacions segons siguin dies laborables, caps de setmana o festius, i els preus podran ser diferents en temporada baixa i temporada alta, a més d'ofertes que pugui fer la concessionària. Per altra banda, la concessionària podrà oferir serveis complementaris, sempre dins l'objecte del contracte.

Amb aquestes consideracions, tenint en compte que generalment hi haurà majors ocupacions i preus en els caps de setmana, ponts, festius, i durant els mesos d'estiu, i que en temporada alta hi haurà preus més alts, així com que la durada mitja de les estades podrà ser diferent segons l'època de l'any, els ingressos estimats del servei en el seu primer any són els següents:

INGRESSOS ANUALS DEL SERVEI :			
1. INGRESSOS ANUALS DEL SERVEI			
Codi	Descripció	€ / mes	€ / any
1.1	Previsió dels ingressos anuals per l'explotació habitatge 1		10.800,00 €
1.2	Previsió dels ingressos anuals per l'explotació habitatge 2		12.000,00 €
1.3	Previsió dels ingressos anuals per l'explotació habitatge 3		11.250,00 €
1.4	Previsió dels ingressos anuals per l'explotació habitatge 4		10.800,00 €
1.5	Previsió dels ingressos anuals per l'explotació habitatge 5		12.000,00 €
TOTAL INGRESSOS ANUALS DEL SERVEI (sense IVA)			56.850,00 €

Per altra banda, tal com s'ha considerat en les despeses anuals, atesos els increments de l'IPC que tindran lloc durant la vigència de la concessió, es creu oportú considerar que hi haurà un increment mig anual del 3% en les tarifes, pel que tant en els conceptes del present estudi econòmic, es prendrà aquest increment mig a aplicar en les diferents anualitats del contracte incloses les possibles prorroques.

Amb les consideracions anteriors, els ingressos anuals estimats del servei, durant la vigència inicial del contracte fixada en 4 anys, es desglossen a continuació:

Total ingressos anuals servei	56.850,00 €	58.555,50 €	60.312,17 €	62.121,53 €
-------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Quant a l'impost del valor afegit, IVA, inicialment en el present estudi s'ha estimat que l'activitat està exempta d'IVA, en considerar-se el servei com a un arrendament d'allotjaments turístics en els que no es presten serveis típics de la indústria hotelera, tal com ja s'ha esmentat en el càlcul de les despeses anuals del servei. En aquests casos, segons la vigent normativa d'aplicació l'arrendador no ha de presentar ni ingressar l'IVA.

En canvi, en cas que la concessionària vulgui prestar serveis típics de la indústria hotelera, com serien serveis de recepció i atenció permanent i continuada als clients en un espai destinat a l'efecte, neteja periòdica dels apartaments durant una estada, canvi periòdic de roba de llit i bany, serveis de bugaderia pels clients, custòdia de maletes, serveis d'alimentació, etc. llavors si caldrà aplicar a les factures els tipus a aplicar establerts en la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el Valor Afegit, modificada per la Llei 28/2014, de 27 de novembre, excepte en cas que l'adjudicatària es trobi exempta si compleix els requisits necessaris per ser considerada entitat de caràcter social segons la vigent normativa.

En qualsevol cas, la concessionària podrà decidir si aplica algun dels serveis típics de la indústria hotelera, i segons els serveis oferts degudament, caldrà aplicar el percentatge que fixi la normativa vigent que sigui d'aplicació.

3. CONCLUSIONS

S'han estimat les despeses anuals i els ingressos anuals del servei, suposant un funcionament habitual dels habitatges turístics durant la major part de l'any, per tal de determinar si es justifica la seva viabilitat econòmica.

Les estimacions de les despeses i els ingressos s'han calculat d'acord amb les previsions de calendari de funcionament de l'activitat, amb el desglossament dels costos directes i costos indirectes necessaris, i la previsió dels ingressos, tenint en compte els antecedents del servei, els preus actuals de mercat en el sector, així com les necessitats i objectius del contracte, que pretén incloure nous aspectes qualitatius i d'eficiència, per tal d'obtenir una millor relació qualitat – preu.

Així doncs, havent comptat ja la part de benefici industrial de l'activitat (6% dels costos directes), es comprova que els ingressos anuals estimats s'equilibren amb les despeses anuals estimades. La diferència entre els ingressos anuals i les despeses anuals estimades, és la següent:

	1r any	2n any	3r any	4t any
Total ingressos anuals servei	56.850,00 €	58.555,50 €	60.312,17 €	62.121,53 €
Total cost anual servei	56.454,60 €	58.148,24 €	59.892,69 €	61.689,47 €
ingressos - despeses	395,40 €	407,26 €	419,48 €	432,06 €

D'acord amb l'estimació dels ingressos anuals i les despeses anuals, segons els escenaris i condicions de càlcul del present estudi econòmic, es justifica la viabilitat econòmica del servei de la gestió, explotació i dinamització de 5 habitatges d'ús turístic, situats a l'avinguda Catalunya, 5-7 i accés pel carrer de l'església, 35-37, al nucli urbà de Corbera d'Ebre.

No obstant això, cal recordar que essent una concessió de serveis, la concessionària assumirà el seu risc operacional en l'execució del contracte, que dependrà de l'oferta i la demanda, i de la relació qualitat-preu que s'ofereixi en la prestació dels serveis.

En cas que, segons els serveis prestats per la concessionària, sigui d'aplicació l'impost de l'IVA, caldrà que es recapti i liquidi l'impost segons la normativa d'aplicació. Serà obligació de la concessionària del servei realitzar la corresponent recaptació i liquidació de l'IVA amb les administracions públiques, i en cas de modificació normativa o qualsevol altre tema legal, si correspongués la tributació de l'IVA, aquesta seria sempre assumida per la concessionària.

Tanmateix, caldrà disposar del justificant de la totalitat de les despeses, factures i rebuts de pagament, així com els comprovants dels ingressos, i presentar-los en cas que siguin sol·licitats per l'Ajuntament.

Corbera d'Ebre, juny de 2026

l'enginyer industrial
col·legiat 8.584 COEIC
Manel Espachs Pagès