

Estudi de viabilitat del contracte de concessió de la Llar d'Avis al municipi de Llagostera

Ajuntament Llagostera

Setembre 2025

www.pwacs.es/ca



AJUNTAMENT
DE LLAGOSTERA

ÍNDEX

1	OBJECTE DEL DOCUMENT	3
1.1	OBJECTIUS GENERALS I BREU DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE.....	4
2	JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERATIU DE LA CONCESSIÓ	5
3	ANTECEDENTS.....	7
3.1	SITUACIÓ DEL MUNICIPI	7
3.2	EVOLUCIÓ POBLACIONAL	9
3.2.1	Dades demogràfiques	11
4	OBRES, BÉNS I INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL NOU CONTRACTE	13
5	HORARIS	16
6	ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES	16
6.1	INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ	16
6.1.1	Ingressos per activitats diverses i quota anual.....	16
6.1.2	Ingressos del bar-cafeteria	17
6.1.3	Total ingressos previstos per a l'exploració del complex.....	17
6.2	COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ	17
6.2.1	Costos de Personal	17
6.2.2	Costos generals d'exploració.....	19
6.2.3	Despeses generals.....	20
6.2.4	Benefici empresarial.....	20
6.2.5	Total costos	20
7	RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ	20
8	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	21

Índex de Taules

Taula 1.	Evolució de la població de Llagostera del 2003 al 2024	9
Taula 2.	Població Llagostera per grups d'edat i evolució (dades IDESCAT)	12
Taula 3.	Horari de la Llar d'Avis	16
Taula 4.	Previsió d'ingressos per activitats diverses i quota anual.....	16

Taula 5. Previsió d'ingressos del bar-cafeteria.....	17
Taula 6. Ingressos totals previstos en el marc del futur contracte d'exploració	17
Taula 7. Taula salarial segons el Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña.....	18
Taula 8. Total costos de personal previst	19
Taula 9. Total costos d'exploració previstos.....	19
Taula 10. Total costos previstos per a l'exploració del servei.....	20
Taula 11. Resultat i balanç econòmic de l'exploració del servei	20
Taula 12. Previsió del valor estimat del contracte(VEC) de concessió per a l'exploració del servei de la Llar d'Avis	21

Índex de Figures

Figura 1. Localització del municipi de Llagostera.....	8
Figura 2. Mapa topogràfic del municipi de Llagostera.....	9
Figura 3. Població del terme municipal de Llagostera del 2003 al 2024.....	10
Figura 4. Piràmide de població de Llagostera l'any 2024	12

1 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'Ajuntament de Llagostera, municipi de la comarca del Gironès, disposa d'una Llar d'Avis al carrer Concepció 20, quina gestió es du a terme principalment des de l'associació de la Llar de jubilats i pensionistes del municipi, que és la que organitza i dinamitza les activitats, tot i que s'ha de tenir en compte que dins de la mateixa s'inclou un bar que s'explota amb una empresa del tercer sector.

En el marc d'aquesta iniciativa, la Junta de Govern Local, en sessió de 30 de gener de 2025, va acordar adjudicar PW Advisory & Capital Services (**PWACS** d'ara endavant), **el servei de preparació i elaboració dels documents per a l'expedient d'establiment del servei del bar de la llar d'avis de Llagostera**. Exp.Gen.:2025/33.

Un cop tramitat l'Expedient administratiu d'Establiment de Servei Públic Municipal, aprovat pel ple municipal el dia 25 de setembre de 2025, en el qual s'acorda que la gestió més adequada del complex és a través de suport externalitzat mitjançant la licitació d'un contracte de concessió de serveis, cal preparar la implementació del sistema d'explotació escollit, és a dir una gestió indirecta.

Així doncs, aquest informe conforma la segona fase de l'encàrrec dut a terme per l'Ajuntament de Llagostera a **PWACS** i comprèn la redacció de l'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 conculguin en la inviabilitat del projecte”

En l'estudi previ a l'expedient de licitació del nou contracte d'explotació del servei de bar de la Llar d'Avis, en tant que servei públic municipal establert reglamentàriament, que es configura com una explotació d'ús privatiu, cal establir la viabilitat econòmica de la gestió de tot l'equipament i, específicament:

- a) L'explotació i gestió de les instal·lacions del bar-cafeteria de la Llar d'Avis.
- b) La gestió de l'equipament, incloent-hi les tasques de dinamització, així com les pròpies per assegurar una correcta neteja i manteniment de les instal·lacions de la Llar d'Avis.

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 i per a gestionar les instal·lacions municipals de la Llar d'Avis, tenint en compte que es contempla l'exploració en un mateix lot de cara a poder obtenir un estalvi de costos, mitjançant economies d'escala, que s'obtenen destinant el personal del bar a les tasques d'exploració de la llar, 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 Llagostera.

El document inclou els següents apartats:

- ✓ Ingressos previstos per a l'exploració del complex.
- ✓ Costos previstos per a l'exploració del complex.
- ✓ Resultat previst d'exploració.

1.1 OBJECTIUS GENERALS I BREU DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

- ✓ En aquest marc, la implantació del servei públic de Llar d'Avis al municipi de Llagostera es deriva de la necessitat detectada per l'Ajuntament d'aquest municipi d'ajustar a la legalitat la situació de la finca situada al carrer Concepció, 20 de Llagostera, que des de l'any de la seva construcció i posada en servei (l'any 1996) ha estat objecte d'una utilització pública, notòria i continuada per un ús general consistent en Llar d'Avis, i que de forma consegüent, en virtut d'allò que disposen els articles 204 lletra c) del Decret Legislatiu pel qual s'aprova el TRLMRLC, i 66.2 lletra a) de la Llei 33/2003, de patrimoni de les administracions públiques, té naturalesa jurídica demanial, segons es desprèn de l'informe emès en data 20 d'agost de 2021 en què el Secretari d'aquest Ajuntament i la Cap de Serveis Generals donaven fe de la naturalesa jurídica demanial de l'edifici on es troba situada la Llar d'Avis de Llagostera.
- ✓ La Llar d'Avis es configura com un equipament públic municipal dedicat a la gent gran, que tindrà com a objectiu la promoció i la participació d'aquests com a membres actius de la societat civil. Concretament, seran objectius de la Llar d'Avis la promoció del benestar, fomentar la convivència, la integració i la relació amb el medi social, així com qualsevol altra actuació orientada a la mateixa finalitat mitjançant relacions humanes. Els equipaments cívics i socioculturals d'aquesta natura tenen com a finalitat la promoció del civisme, la participació activa de la ciutadania i la col·laboració i

interrelació del teixit associatiu d'un municipi a través de l'ús d'espais dotats de les infraestructures i recursos adequats per assegurar aquests objectius.

- ✓ El servei que es pretén oferir està adreçat específicament a totes les persones jubilades i pensionistes que siguin majors de 60 anys, però en podran fer ús totes aquelles persones a les quals se n'autoritzi l'ús mitjançant el Reglament del servei.

Així mateix, la implantació d'aquest servei públic té la voluntat de fer front a les problemàtiques relacionades amb l'envelliment de les nostres societats i la necessitat de prestar serveis a un col·lectiu cada cop més nombrós en el municipi de Llagostera, com és la gent gran amb unes necessitats específiques.

2 JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERATIU 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 onerós 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 **el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, aquest recuperi les inversions realitzades ni a cobrir els costos en què hagués incorregut a conseqüència de l’exploració 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 el concessionari no 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 el concessionari en funció de les característiques particulars del servei, **si bé en tot cas el risc operacional li correspondrà al contractista.**”*

D’acord amb l’anterior, perquè sigui legalment possible la figura del contracte de concessió de servei, és condició *sine qua non* que es produeixi la translació del **risc operacional des de l’Administració contractant al concessionari**, 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’exploració 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 pel concessionari, 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 del concessionari 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 el concessionari no té assegurat un benefici per la gestió del servei que es tradueix en la possibilitat real que incorri en guanys inferiors als previstos per ell i fins i tot a pèrdues econòmiques.

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.

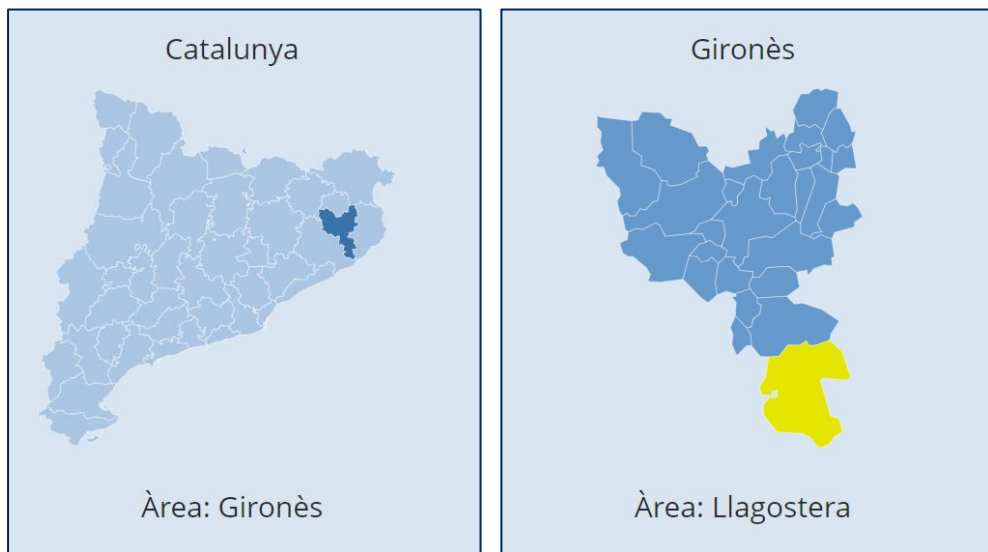
En conclusió, perquè existeixi un contracte de concessió de serveis, la translació del risc operacional al concessionari ha de ser real, efectiva i quedar degudament acreditada en l'expedient de contractació., sense que això impliqui menystenir cap dels altres principis reconeguts a les directives comunitàries 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 76,4 km². Aquesta superfície fa de Llagostera el municipi més gran de la comarca del Gironès.

Figura 1. Localització del municipi de Llagostera

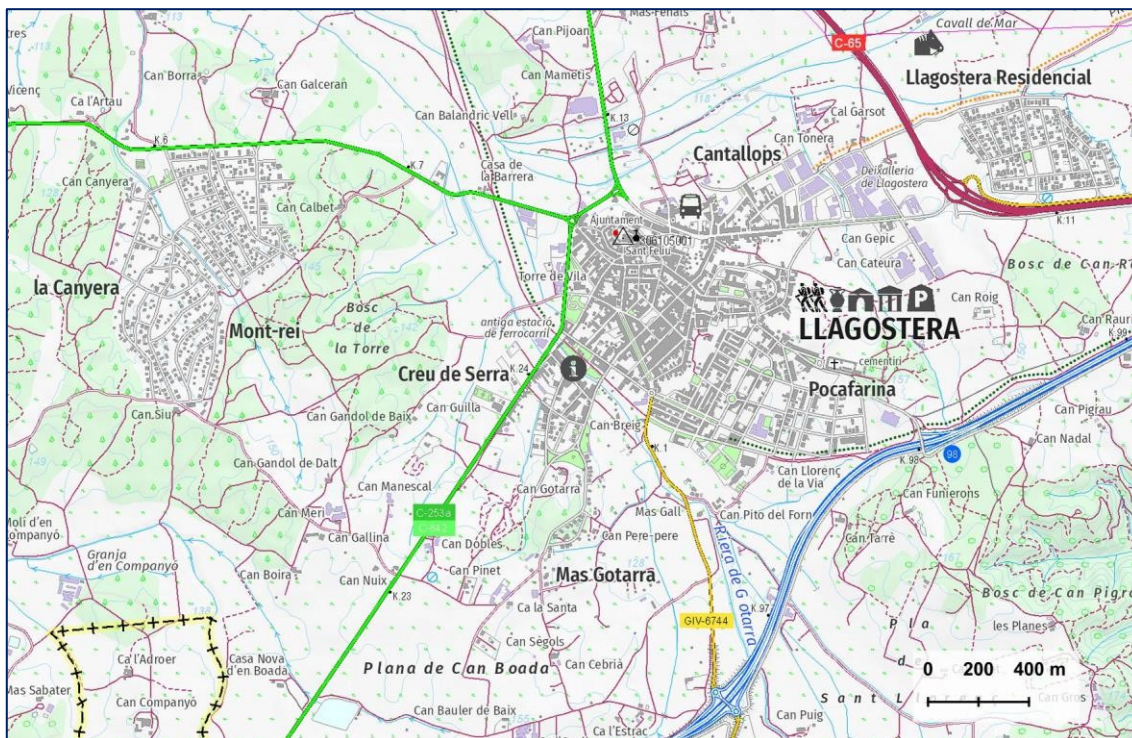


El terme municipal limita amb els municipis de Santa Cristina d'Aro, Caldes de Malavella, Tossa de Mar i Cassà de la Selva. La situació estratègica del municipi l'ha convertit en terra de pas i de connexió de l'interior gironí amb la Costa Brava centre. A Llagostera s'hi pot arribar per les carreteres C-65, de Girona a Sant Feliu de Guíxols, per la GI-674 de Caldes de Malavella o per la C-35 de Tossa de Mar i Vidreres, via que enllaça amb l'autopista AP-7.

En relació amb el clima, Llagostera disposa d'un clima mediterrani, amb hiverns suaus i relativament secs, primaveres i tardors força humides i estius eixuts i càlids. La pluviositat de la zona és variable, però la mitjana anual és d'entre 650 i 750 mm. El vent típic de la zona és la tramuntana.

La ubicació de la Llar d'Avis de Llagostera es troba al carrer Concepció núm. 20 al terme municipal de Llagostera, en un edifici d'una sola planta entre mitgeres amb altres habitatges.

Figura 2. Mapa topogràfic del municipi de Llagostera



3.2 EVOLUCIÓ POBLACIONAL

Llagostera té 9.508 habitants, segons les últimes dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), corresponents a 2024.

Taula 1. Evolució de la població de Llagostera del 2003 al 2024

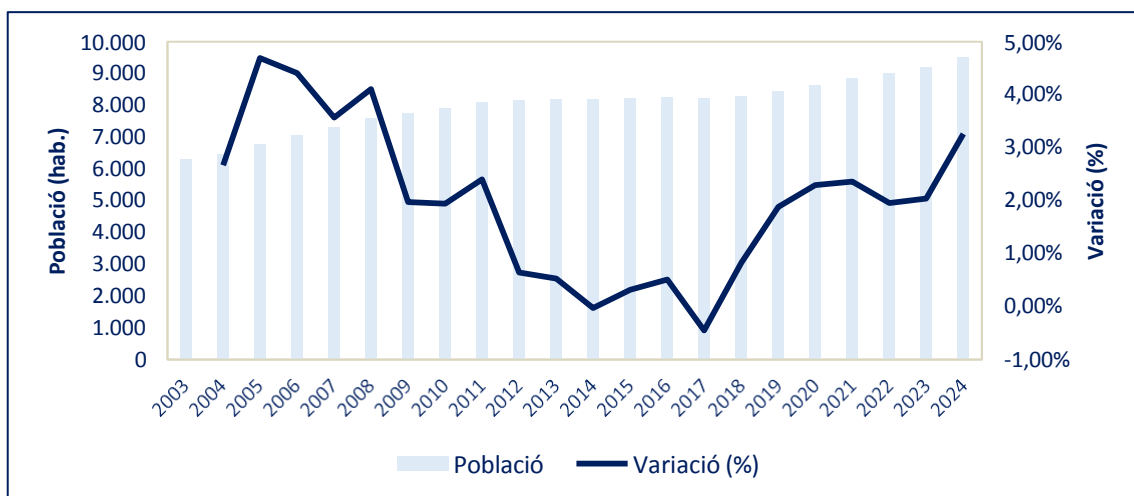
Evolució de la població de Llagostera des del 2003 fins al 2024		
Any	Població	Variació
2003	6.293	
2004	6.461	2,67%
2005	6.764	4,69%
2006	7.062	4,41%
2007	7.314	3,57%
2008	7.614	4,10%
2009	7.764	1,97%
2010	7.915	1,94%
2011	8.105	2,40%
2012	8.157	0,64%
2013	8.200	0,53%

Evolució de la població de Llagostera des del 2003 fins al 2024		
Any	Població	Variació
2014	8.198	-0,02%
2015	8.224	0,32%
2016	8.266	0,51%
2017	8.229	-0,45%
2018	8.297	0,83%
2019	8.453	1,88%
2020	8.647	2,30%
2021	8.851	2,36%
2022	9.024	1,95%
2023	9.208	2,04%
2024	9.508	3,26%

A la Taula 1 **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, es presenta l'evolució de la població total del municipi des del 2003 fins al 2024. A la Figura 3, s'il·lustra aquesta evolució, acompanyada de la mitjana de la variació anual en aquest període.

Aquesta representació gràfica permet visualitzar de manera clara els canvis de la població en els últims vint anys, destacant les diferents tendències produïdes. La inclusió de la mitjana de la variació anual proporciona una perspectiva addicional, facilitant la identificació de les taxes de creixement o decreixement en els diferents anys.

Figura 3. Població del terme municipal de Llagostera del 2003 al 2024



Com es pot apreciar a la figura anterior, el municipi va experimentar un notori creixement de població al començament de la dècada dels 2000. No obstant això, a partir de l'any 2008, es detecta un estancament en aquest creixement, arribant fins al punt de registrar una variació de població negativa en l'any 2017. Malgrat aquesta desacceleració, és remarcable que al llarg d'aquestes dues dècades, la població del municipi ha experimentat un increment de 3.215 habitants, assolint una xifra actual de 9.508 habitants, el que suposa una densitat de població de 118,2 habitants/km².

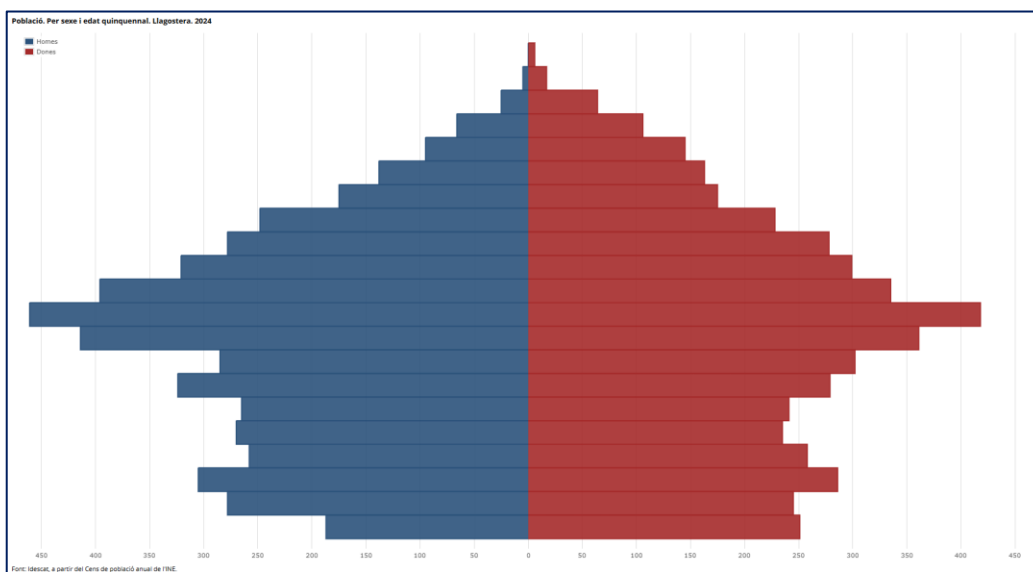
3.2.1 Dades demogràfiques

La piràmide de població de Llagostera per al 2024 (Figura 1) mostra la distribució de la població per edats quinquennals i sexe. En els grups de 65 anys i més, s'observa una clara diferència entre homes i dones: la població femenina és més nombrosa en els trams d'edat més avançats. Aquesta diferència s'accentua progressivament a partir dels 80 anys, i és especialment visible entre els 90 i 94 anys (25 homes davant 64 dones) i entre els 95 i 99 anys (5 homes davant 17 dones). A partir dels 100 anys, només es registren dones.

La base de la piràmide, corresponent als grups més joves, no és especialment àmplia, cosa que suggereix una natalitat moderada o baixa. Per exemple, el grup de 0 a 4 anys (187 nens i 251 nenes) és notablement més petit que molts dels grups d'edat adulta. Per contra, hi ha un gruix important de població en les franges centrals, especialment entre els 40 i els 54 anys, fet que indica una estructura envellida amb una base estreta i una part central més ampla. Aquest patró reflecteix un procés d'envelliment de la població i pot suposar un repte per a la renovació generacional en el futur.

Segons l'OMS, és a partir dels 85 anys quan apareixen de forma més generalitzada l'augment de la dependència i la fragilitat, i és a partir dels 90 anys que augmenta significativament el risc de tenir una gran dependència física i/o deteriorament cognitiu i demència.

Figura 4. Piràmide de població de Llagostera l'any 2024



L'índex d'envelliment és un indicador demogràfic que mesura el nombre de persones de 65 anys o més per cada 100 persones menors de 15 anys en una població determinada. L'any 2024, a Llagostera, aquest índex es va situar en 106,70, cosa que significa que per cada 100 menors de 15 anys hi havia aproximadament 107 persones de 65 anys o més.

L'índex d'envelliment a Llagostera és inferior al de Catalunya i molt similar al de la comarca del Gironès. Concretament, l'índex a Catalunya és de 142,60, mentre que el del Gironès és de 100,30.

L'índex de sobreenvelliment és un indicador demogràfic que mesura el pes relatiu de la població de 85 anys o més dins del grup de 65 anys o més.

Per això, resta plenament justificat, des del punt de vista social, l'establiment d'un casal d'avis amb diversos serveis i equipaments públics, d'acord amb les determinacions del projecte d'establiment i del reglament del servei, per tal d'oferir a aquest col·lectiu un servei públic que, altrament, previsiblement no poden obtenir.

Taula 2. Població Llagostera per grups d'edat i evolució (dades IDESCAT)

POBLACIÓ LLAGOSTERA PER GRUPS D'EDAT (2021-2024)				
CONCEPTE	2021	2022	2023	2024
De 65 a 69 anys	388	396	427	476
De 70 a 74 anys	332	326	343	350
De 75 a 79 anys	284	285	293	301

POBLACIÓ LLAGOSTERA PER GRUPS D'EDAT (2021-2024)				
CONCEPTE	2021	2022	2023	2024
De 80 a 84 anys	221	222	222	240
De 85 a 89 anys	175	193	177	172
De 90 a 94 anys	78	72	85	89
De 95 a 99 anys	14	20	27	22
100 anys o més	2	2	2	6
TOTAL	1.494	1.516	1.576	1.656

4 OBRES, BÉNS I INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL NOU CONTRACTE

La Llar d'Avis de Llagostera es troba al carrer Concepció núm. 20 al terme municipal de Llagostera, en un edifici d'una sola planta entre mitgeres amb altres habitatges. Té diverses sales per desenvolupar activitats amb una important afluència, com poden ser balls i altres activitats festives, així despatxos i lavabos. També disposa d'un espai per bar-cafeteria.

Recentment, l'Ajuntament ha dut a terme un seguit d'inversions per renovar la cuina del bar, que té una superfície de 14 m² d'acord amb el projecte tècnic elaborat pels serveis municipals de data desembre de 2023. Amb aquest projecte, no s'ha realitzat cap ampliació de la superfície ni s'ha modificat l'espai, però s'ha canviat el mobiliari existent, s'ha col·locat un nou fals sostre, s'han enrajolat les parets i s'han renovat les instal·lacions de baixa tensió, fontaneria, ventilació, etc., per tal de complir amb la normativa, a més d'instal·lar nou mobiliari.

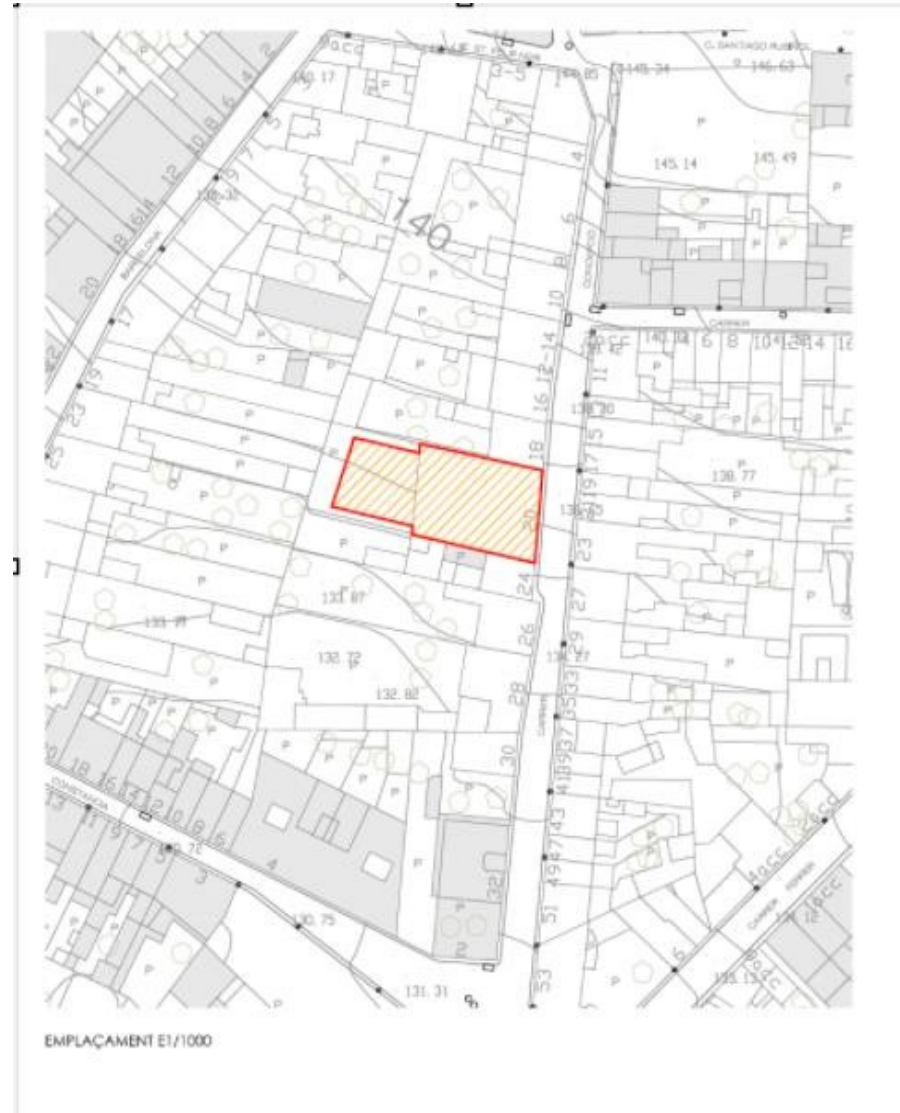
La finalitat de dita actuació ha donat una major funcionalitat a l'equipament per tal de dinamitzar el seu ús i la part més de restauració, lleure i oci, per incentivar l'afluència de més usuaris al bar/restaurant. A més, compta amb una terrassa.

A continuació s'incorporen un conjunt de plànols sobre la distribució de la llar i la seva ubicació al municipi.





SITUACIÓ E1/5000



EMPLAÇAMENT E1/1000

5 HORARIS

L'horari de referència d'obertura de la Llar d'Avis és el següent:

Taula 3. Horari de la Llar d'Avis

Període de l'any	Horari LLAR AVIS dimarts a dissabte	Horari LLAR AVIS diumenge
2 SETEMBRE - 23 JUNY	09:00h a 19:00h	09:00 h a 14:00 h
24 JUNY - 1 SETEMBRE	09:00h a 21:00h	09:00 h a 14:00 h

Per al funcionament del bar s'ha previst un mínim d'ús diari de sis dies a la setmana durant tot l'any; amb un mínim de 6 hores diàries d'obertura que podrà establir el gestor en funció de les demandes de les persones usuàries, principalment jubilats i altres clients, havent de servir menús de dinar en un mínim de 3 dies a la setmana.

L'empresa concessionària en la seva oferta podrà presentar un horari d'obertura alternatiu, degudament justificat, que haurà de ser aprovat per l'òrgan corresponent de l'Ajuntament de Llagostera.

6 ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES

6.1 INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ

6.1.1 Ingressos per activitats vàries i quota anual

Es prenen com a referència els imports dels preus que caldrà establir a les corresponents ordenances que regulin dits ingressos.

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

Taula 4. Previsió d'ingressos per activitats vàries i quota anual

Concepte	Preu unitari	Unitats	Ingressos
Quota anual	12,00 €	324,00	3.888,00 €
Balls, activitats esportives, lúdiques, etc.	25,00 €	324,00	8.100,00 €
TOTAL INGRESSOS			11.988,00 €

6.1.2 Ingressos del bar-cafeteria

Pel que fa específicament als ingressos derivats de l'exploració del bar, el càlcul es fonamenta en les dades històriques del servei, que permeten establir una estimació ajustada i coherent amb l'experiència de períodes anteriors.

Així doncs, amb aquesta premissa es realitza una estimació detallada dels possibles consums dels usuaris que ens permet assolir els ingressos previstos a partir dels històrics i comparatives de mercat amb altres establiments de característiques similars, segons categoria i superfície.

Tot seguit, es mostra la previsió d'ingressos:

Taula 5. Previsió d'ingressos del bar-cafeteria

Mes	Ingressos
Total ingressos previstos Bar	71.251,94 €

6.1.3 Total ingressos previstos per a l'exploració del complex

El total dels ingressos anuals previstos derivats de l'exploració i gestió són els següents:

Taula 6. Ingressos totals previstos en el marc del futur contracte d'exploració

Concepte	Import
Total Ingressos Activitats varies i quota anual	11.988,00 €
Total ingressos Bar	71.251,94 €
TOTAL INGRESSOS	83.239,94 €

6.2 COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLORACIÓ

6.2.1 Costos de Personal

L'empresa concessionària haurà de garantir la dotació de personal suficient per al correcte funcionament de l'equipament, incloent-hi el servei de bar. A títol orientatiu, es considera necessària la presència de dues persones polivalents que puguin cobrir la totalitat de l'horari establert com a responsables de l'atenció de la Llar d'Avis i del servei de bar, així com un cuiner o cuinera a temps parcial per atendre les necessitats específiques de restauració. En tot cas, les condicions laborals i retributives del personal hauran d'ajustar-se, com a mínim, al que estableixi el conveni col·lectiu d'aplicació pres com a referència:

- *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 del bar.*

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 l'any 2024 corresponent a les categories professionals assimilables a les necessitats del servei, prenent com a referència la categoria de cap de barra —per a les dues persones polivalents responsables de l'atenció de la Llar d'Avis i del servei de bar— i la categoria de cuiner/a —per al perfil a temps parcial de cuina—, d'acord amb el que estableix el **Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña:**

Taula 7. Taula salarial segons el Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña

Categoria	Salari base	Salari Anual	SS	Salari + SS
Encarregat	1.478,10 €	20.693,40 €	7.035,76 €	27.729,16 €
Cuiners	1.362,29 €	19.072,06 €	6.484,50 €	25.556,56 €

El pas següent és passar a calcular els costos laborals previstos, en funció del personal que es preveu destinar-hi:

- Es contempla, 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 2.960 hores per a l'execució de les funcions pròpies del responsable/gestor de l'equipament.

La planificació del personal s'ha elaborat tenint en compte les necessitats particulars del servei. Així doncs, serà necessari disposar, com a mínim, de dues persones amb aquesta categoria.

- Segons els paràmetres establerts en el conveni, es preveu una necessitat de 468 hores en la categoria de Cuiner/a per a realitzar els serveis previstos de

dinars/sopars de forma anual. Aquesta estimació pren en consideració la demanda previsible d'elaboració de menjars durant el període d'obertura habitual del bar.

Taula 8. Total costos de personal previst

Concepte	Hores anuals	Cost hora	Cost personal
Responsable/tècnic equipament	2.960,00	15,48 €	45.828,20 €
Cuiner/a	468,00	14,27 €	6.678,10 €
TOTAL COSTOS PERSONAL BAR			52.506,29 €

De les estimacions anteriors, en resulta un import de **52.506,29 € en concepte de costos de personal.**

6.2.2 Costos generals d'exploració

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

- **Subministrament:** En aquest concepte s'inclouen els subministraments alimentaris necessaris per al funcionament del bar. Es preveu que aquests costos representaran un 30% dels ingressos previstos.
- **Manteniment i neteja:** Es destina un pressupost de 3.000 € per a tasques de manteniment específiques, petites reparacions i neteja.
- Els costos de subministraments (llum, aigua, gas,..) seran a càrrec de l'Ajuntament de Llagostera.

L'estimació de costos d'exploració suposa **un import de 24.375,58 €** i a continuació es desglossa l'import que en resulta per a cada un dels conceptes desenvolupats anteriorment:

Taula 9. Total costos d'exploració previstos

PREVISIÓ COSTOS D'EXPLORACIÓ ANUALS			
SUBMINISTRAMENT	Unitats	Preu unitari	IMPORT
Subministrament bar	30%	71.251,94 €	21.375,58 €
MANTENIMENT	Unitats	Preu unitari	IMPORT
Manteniments i neteja	1,00	3.000,00 €	3.000,00 €
TOTAL COSTOS EXPLORACIÓ			24.375,58 €

6.2.3 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, neteges i manteniments ordinaris, etc.; es calcula un 4% dels costos directes per tots aquests conceptes.

L'import resultant és de 3.075,28 €.

6.2.4 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 **3.075,28 €**.

6.2.5 Total costos

Taula 10. Total costos previstos per a l'explotació del servei

Concepte	Import
Personal	52.506,29 €
Costos explotació	24.375,58 €
COSTOS DIRECTES	76.881,88 €
Despesa general	3.075,28 €
Benefici empresarial	3.075,28 €
COSTOS DIRECTES + INDIRECTES	83.032,43 €

7 RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ

D'acord amb les previsions anteriors, es preveu un superàvit derivat de la gestió i explotació del servei que s'estima en **207,52 € anuals**. **Aquest import resultant és el que equivaldria al cànon mínim que l'empresa conessionària hauria de liquidar a l'Ajuntament, quina composició (si es tracta d'un import fix o variable i forma de pagament) es determinarà en els plecs que han de regir la licitació, i sobre el qual els possibles licitadors hauran de proposar una millora a l'alça.**

Taula 11. Resultat i balanç econòmic de l'explotació del servei

Concepte	Import
Personal	52.506,29 €
Costos explotació	24.375,58 €

Concepte	Import
COSTOS DIRECTES	76.881,88 €
Despesa general	3.075,28 €
Benefici Industrial	3.075,28 €
COSTOS DIRECTES + INDIRECTES	83.032,43 €
INGRESSOS	83.239,94 €
RESULTAT	207,52 €

8 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del contracte correspon a la suma dels ingressos anuals previstos durant els quatre anys de vigència del contracte, IVA exclòs, que el futur concessionari percebrà directament dels usuaris. De conformitat amb l'article 101.1.b) en el cas de contractes de concessió de serveis el valor estimat es fixarà prenent com a referència import net de la xifra de negoci que és previst que generi l'exploració, exclòs l'IVA.

Aquesta quantitat en cap cas es refereix a la possible retribució de l'empresa concessionària i per part de l'Ajuntament, ja que l'empresa concessionària serà retribuïda a partir dels preus que cobri per la gestió i organització de les activitats de la Llar dels usuaris i pels ingressos que generi la seva explotació al bar/restaurant. 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 con i amb transferència de risc operacional, l'impacte en l'estabilitat pressupostària de l'Ajuntament ha de considerar-se nul.

Taula 12. Previsió del valor estimat del contracte(VEC) de concessió per a l'explotació del servei de la Llar d'Avis

Anualitat	Import
ANY 1	83.239,94 €
ANY 2	83.239,94 €
ANY 3	83.239,94 €
ANY 4	83.239,94 €
Valor estimat del contracte (VEC)	332.959,77 €



PW Advisory & Capital Services S.L.

CIF: B86834256

MADRID

(SEU CENTRAL)

Calle Otero y Delage, 17

28035 Madrid (España)

Tel +34 911 92 35 35

www.pwacs.es/ca

ALICANTE

Ancha de Castelar 107, Entreplanta.
03690 San Vicente del Raspeig (Alicante)

BARCELONA

Business Center
Av. Josep Tarradellas, 38.
08029 Barcelona

BILBAO

Alameda Mazarredo 69, 6ªA.
48009 Bilbao (Vizcaya)

CÓRDOBA

Paseo de la Victoria, 25
14004 Córdoba

LLEIDA

Rambla Ferran 30, 2.1.
25007 Lleida

PALMA DE MALLORCA

Camí de Jesús, 55
07011 Palma

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Praza de Camilo Díaz Baliño, nº 1.
15704 Santiago de Compostela
(A Coruña)

SEVILLA

Avda. República Argentina, 24. 2ª p.
Torre Remedios Business Center Sevilla
41011 Sevilla