

Estudio Económico-Financiero para solicitud de concesión de ocupación del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) de establecimiento hostelero (Bar Atxarre) en la playa de Laida

1. Objeto del documento

Presentar un resumen económico-financiero que acompañe la solicitud de concesión administrativa para la ocupación de 2.285 m² de DPMT con destino a bar existente, en el término municipal de Ibarangelu, provincia de Bizkaia, por un plazo de 25 años.

No se dispone de datos reales por lo que los datos son orientativos.

2. Datos del solicitante

Titular: Ayuntamiento de Ibarangelu

NIF: P4805700D

Domicilio a efectos de notificaciones: Elexalde, 1

Teléfono/Email: 946276004. Udala.ibarangelu@bizkaia.org

Representante : Jesus Mari Ziluaga Acebo. Alcalde.

3. Descripción del establecimiento y de la ocupación

Actividad: Bar (establecimiento hostelero)

Situación: Explotación existente (sin obra de nueva planta en DPMT)

Superficie solicitada en concesión: 285 m²

Elementos ocupados: 216 m² de superficie cerrada y 235 m² de terraza superior y 50 m² de terraza en la acera colindante

Horario y temporada de explotación: permanente

4. Inversiones y equipamiento

Reforma ejecutada (año 2000): 78.750 €

Valor actual estimado del equipamiento afecto a la explotación: 12.000 €

Reposición/renovación de equipamiento a mitad de concesión (año 10): 12.000 €
(estimación)

Nota: La reforma de 2000 se considera inversión histórica; no se prevén nuevas obras sobre el DPMT salvo mantenimiento y reposición ordinaria que no altere la configuración del dominio público, conforme a las autorizaciones que procedan.

5. Situación económico-financiera de partida

Ingresos estimados anuales antes de la reforma (año 1999): 97.177,20 €

Escenario de base para este estudio: se toma la cifra de 97.177,20 € como nivel de ingresos anual de referencia, actualizable con el IPC u otro índice si se requiriese por pliegos o condiciones de la concesión.

6. Hipótesis y criterios utilizados

Alcance: Resumen económico-financiero sin VAN/TIR.

Horizonte: 25 años

Precios: Expresados en euros corrientes del año 1. Se prevé una actualización anual de ingresos y gastos conforme al IPC o índice pactado/establecido por la Administración (no modelizado aquí).

Considerando que el IPC desde el año 2000 se ha incrementado en un 75% aproximadamente, los ingresos estimados podrían ascender a 175.000 €

Canon de ocupación del DPMT: se consigna el canon del año anterior : 18.564,90 €/año

Política de reposición y mantenimiento: provisiones anuales incluidas en gastos.

Fiscalidad: no se incluye cálculo de impuesto sobre beneficios; sí tasas y cánones asociados a la actividad.

7. Cuenta de resultados tipo (año base)

Ingresos de explotación (bar): 175.000 €

Gastos operativos orientativos: no se dispone de datos

Coste de aprovisionamientos/mercaderías (35% ingresos): 61.250 €

Personal (28% ingresos): 49.000 €

Suministros (electricidad, agua..) 15.750 € (9% ingresos)

Mantenimiento, limpieza y reparaciones: 7.000 € (4% ingresos)

Seguros (RC, multirriesgo) y PRL: 2.625 € (1,5% ingresos)

Gestión de residuos y tasas municipales vinculadas: 1.400€ (0,8% ingresos)

Marketing/comercialización: 1.750 € (1% ingresos)

Servicios profesionales (asesoría, prevención, auditorías): 1.750 (1% ingresos)

Otros gastos e imprevistos: 1.000 € (estimación)

Canon de ocupación del DPMT:

18.564,90 €/año

Resultado operativo antes de canon:

175.000 € – (61.250 + 49.000 + 15.750 + 7.000 + 2.625 + 1.400 + 1.750 + 1.750 + 1.000) =
33.475 €

Resultado operativo después de canon:

33.475,00-18.564,90 = 14.910,10 €

Notas:

Las ratios utilizadas (coste de ventas, personal, suministros, etc.) son orientativas y coherentes con establecimientos de bar en entornos costeros con servicio de terraza.

8. Tesorería y necesidades operativas

Fondo de maniobra recomendado: 1,5 a 2,0 meses de gastos operativos (sin aprovisionamientos) $\approx$ 12.000–16.000 €.

Provisión anual para reposición de equipamiento: 1.200 € (10% del valor del equipamiento como guía simple) o alternativamente 1/10 del valor a reponer si se planifica renovación a los 10 años ($\approx$ 1.200 €/año).

Calendario de pagos: canon del DPMT y tasas según liquidación/periodificación administrativa; suministros y nóminas mensuales; seguros y profesionales, generalmente anual/semestral, renta arrendamiento al ayuntamiento.

9. Plazo y sostenibilidad económica de la concesión

Plazo solicitado: 25 años.

Con la estructura de ingresos y gastos del año base, la explotación resulta positiva después de canon.

Se prevé capacidad para atender el mantenimiento ordinario y la reposición planificada sin requerir financiación externa, siempre que se mantengan los niveles de ingresos y control de gastos.

10. Riesgos y medidas de mitigación (resumen)

Estacionalidad meteorológica y de demanda: ajustar plantilla y compras a demanda; reforzar oferta en picos.

Actualización del canon: monitorizar su impacto y ajustar mix de productos/precios.

Incrementos de costes de energía: contratos a precio fijo parcial y medidas de eficiencia.

Exigencias ambientales y de limpieza del DPMT: dotación suficiente en mantenimiento y limpieza, con registro documental.

Cumplimiento de condiciones concesionales: designar responsable operativo, formación y auditorías internas.

11. Conclusión

La actividad proyectada del bar en la superficie solicitada de 285 m² muestra, con hipótesis conservadoras, una explotación económicamente viable y sostenible a lo largo del plazo de 25 años, sujeta a:

La fijación definitiva del canon de ocupación por la Administración.

El mantenimiento de las políticas de control de costes y reposición planificada.

El cumplimiento de las obligaciones y condiciones de la concesión.

En Ibarra a 19 de febrero de 2026.- Jesus M^a Ziluaga Acebo.-Alcalde

