

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA DE L'ÀREA  
DE SERVEI DE L'AUTOPISTA C-32. TRAM BAIX LLOBREGAT  
(T.M. GAVÀ) AL PUNT QUILOMÈTRIC 48.**

**12 de setembre de 2024**

## Índex

1. Objecte .....	3
2. Descripció de l'abast de les tasques dutes a terme.....	3
3. Caracterització de l'Àrea de Servei .....	5
4. Previsió sobre la demanda i ús de les instal·lacions de l'àrea de servei.....	7
5. Estimació dels marges obtinguts per les benzineres sobre el combustible venut.....	9
6. Valor estimat del contracte (VEC).....	12
6.1 Metodologia.....	12
6.2 Valor del contracte .....	13
7. Cànon fix mínim i variable .....	15
8. Pla Econòmic i Financer (PEF) a 5 anys.....	18
9. Rendibilitat esperada dels recursos aplicats. ....	20
Annex 1. Certificacions cadastrals de la semi àrea 96178, banda mar, sentit Barcelona i de la semi àrea 96591, banda muntanya, sentit Tarragona.....	22
Semi àrea 96178, direcció Barcelona, banda mar. ....	22
Semi àrea 96591, direcció Tarragona, banda muntanya .....	24
Annex 2. Components del preu de venda al públic de la Gasolina 95. ....	26
Annex 3. Components del preu de venda al públic del Gasoil A.....	27
Annex 4. Evolució dels components del marge brut de la gasolina i del Gasoil A (2019 i 2020). ....	28
Annex 5. Volum de vendes a l'estació de servei objecte de concurs el 2023 i 2022 (litres).....	29
Annex 6. Ràtios sectorials de les gasolineres amb una xifra de negocis de 2 a 10 milions d'euros. ....	30

## 1. Objecte

L'objecte d'aquest estudi és analitzar la viabilitat economicofinancera del contracte de concessió de serveis per a la prestació del servei de gestió i explotació de l'àrea de servei de Gavà a l'autopista C-32, PK 48. Terme municipal de Gavà, de la qual formen part dues estacions de servei situades a banda i banda de la via esmentada.

L'estudi analitza la demanda esperada, els fluxos de caixa esperats, els costos de manteniment i inversions, les despeses previstes al llarg del període del contracte, el valor estimat del contracte (VEC), el cànon mínim (fix i variable) a càrrec del concessionari així com la rendibilitat esperada.

Així mateix, l'estudi conté una descripció dels actius i el pla econòmic i financer en el qual es detalla una previsió dels principals fluxos esmentats.

Aquest estudi dona compliment a les previsions de l'article 101.1 b) i 285 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

## 2. Descripció de l'abast de les tasques dutes a terme

Les feines dutes a terme per complir l'encàrrec descrit han estat les següents:

- Estudi i anàlisi de tota la informació prèvia relacionada amb l'objecte del contracte que ens ha aportat Cimalsa i que s'ha considerat rellevant per al resultat final de l'encàrrec referit.
- Estudi, recerca i anàlisi de tota la informació addicional necessària per elaborar l'informe econòmic, prenent com a referència les diferents magnituds econòmiques i comptables d'empreses o contractes similars en àrees de servei a què hem pogut accedir, la qual ha estat obtinguda tant de fonts públiques (registre mercantil, altres licitacions públiques, etc.) com de fonts privades. En concret s'han consultat els documents següents:

- Pla d'Aforaments 2019. Quaderns d'Infraestructures i mobilitat. Núm. 88. Octubre 2020. Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat. Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.

<https://terra.bibliotecadigital.gencat.cat/bitstream/handle/20.500.13045/231/pla-aforaments-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Ofertes presentades en la licitació de les Àrees de Servicio de la Autopista AP-7 Tarragona-Alicante (L'Hospitalet, Baix Ebre, Benicarló, La Ribera, La Plana, Sagunt, La Safor, San Antonio y La Marina). Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría General de Transporte Terrestre. Dirección General de Carreteras.
- Anunci d'adjudicacions del contracte de les Àrees de Servicio de la Autopista AP-7 Tarragona- Alicante (L'Hospitalet, Baix Ebre, Benicarló, La Ribera, La Plana, Sagunt, La Safor, San Antonio y La Marina). Dirección General de Carreteras.
- Contractació resultat de l'adjudicació de les *Áreas de Servicio de la Autopista AP-7 Tarragona-Alicante (L'Hospitalet, Baix Ebre, Benicarló, La Ribera, La Plana, Sagunt, La Safor, San Antonio y La Marina)*. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría General de Transporte Terrestre. Dirección General de Carreteras

[https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/04\\_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljU1JTC3Iy87KtUIJLEnNyUuNzMpMzSxKTgQrOw\\_Wj9KMyU1zLcvQj8yNyw6vy8rU9jVUN8oLzQyKMq1QNzMsdbW31C3JzHQGFYlaC/](https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljU1JTC3Iy87KtUIJLEnNyUuNzMpMzSxKTgQrOw_Wj9KMyU1zLcvQj8yNyw6vy8rU9jVUN8oLzQyKMq1QNzMsdbW31C3JzHQGFYlaC/)

- Licitació de 2021 de CIMALSA per adjudicar l'exploració de les àrees de servei de Montcada, Maresme i La Tordera.  
<https://contractaciopublica.cat/ca/detall-publicacio/fbef1cc8-6191-56c3-8246-2c67e8c0db5d/80983205>
- Model Pla Econòmic Financer de l'estació de servei de Repsol a Montcada i Reixach.
- IMD – Túnel del Garraf vs C-32 PK 52,028 Viladecans.  
<https://terra.bibliotecadigital.gencat.cat/bitstream/handle/20.500.13045/231/pla-aforaments-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Informes de volum de trànsit de les vies (IMD)  
<https://mapas.fomento.gob.es/mapatrafico/2021/>  
[https://territori.gencat.cat/ca/03\\_infraestructures\\_i\\_mobilitat/carreteres/dades-viaries/dades-generals-aforaments/dades-diaries-aforaments/](https://territori.gencat.cat/ca/03_infraestructures_i_mobilitat/carreteres/dades-viaries/dades-generals-aforaments/dades-diaries-aforaments/)
- Tráfico en la red interurbana de carreteras. 1995-2021. Subdirección General de Explotación. Dirección General de Carreteras. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.  
[https://www.transportes.gob.es/recursos\\_mfom/comodin/recursos/carreteras\\_2021.pdf](https://www.transportes.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/carreteras_2021.pdf)
- Idescat. Comptes econòmics anuals de Catalunya. Producte interior brut. Variació en volum.  
<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15333&t=199700>
- Localització de les àrees de servei objecte de la licitació  
<https://maps.app.goo.gl/8nDts1BrEt3aMTrS7>
- Proyecciones macroeconómicas de la economía española- Banco de España. Boletín Económico. Informe Trimestral. 2024/T1. <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/boletin-economico/>
- Previsions macroeconòmiques. Escenari macroeconòmic de Catalunya, 2023 i 2024. Departament d'Economia i Hisenda.
- Ratios sectoriales de las sociedades no financieras. Informes 2021 y 2022 de la Central de Balances del Banco de España.
- Boletines Informativos de la distribución de carburantes. Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).
- Precios de carburantes en las gasolineras españolas. Ministerio para la transformación digital y de la función pública.  
<https://datos.gob.es/es/catalogo/e05068001-precio-de-carburantes-en-las-gasolineras-espanolas>.  
<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/shpcarburantes/>
- Weekly oil bulletin. [https://energy.ec.europa.eu/data-and-analysis/weekly-oil-bulletin\\_en](https://energy.ec.europa.eu/data-and-analysis/weekly-oil-bulletin_en)
- Boletín Petrolero de la Dirección General de Energía de la Unión Europea.  
<https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/8baf2674-05a5-4587-9809->

[287a763d9446/DOC20201014091434ANEXO+II+Boletin+Petrolero+Comision+Europea.pdf?MOD=AJPERES](https://287a763d9446/DOC20201014091434ANEXO+II+Boletin+Petrolero+Comision+Europea.pdf?MOD=AJPERES)

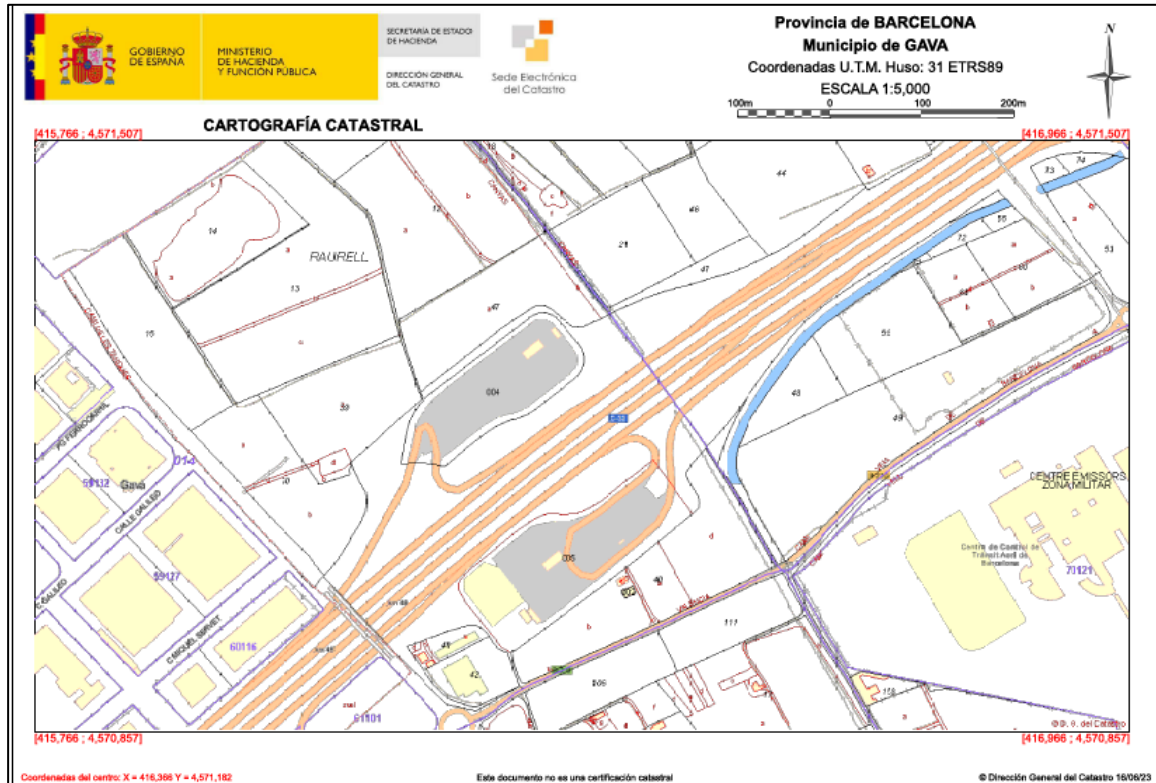
- CNMC. Informe Anual de Supervisión de la Distribución de Carburantes en Estaciones de Servicio. Año 2020. Publicat el 10 de juny de 2021.
- Informe de valoración patrimonial, canon mínimo y de justificación del valor estimado del contrato de las Áreas de servicio de la AP-7 Norte. INECO. 17/01/219.
- Fitxes cadastrals de l'àrea de servei de Gavà – C-32
- Infraestructures.cat. Facturació 2023 Àrea de Servei A-16 Baix Llobregat.
- CIMALSA. Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP). Contracte de concessió de serveis per a la gestió i l'exploració de tres àrees de servei (tres lots independents) a les carreteres C-32 i C.33. Abril 2021
- CIMALSA. Plec de Prescripcions Tècniques. Contracte de concessió de serveis per a la gestió i l'exploració de tres àrees de servei (tres lots independents) a les carreteres C-32 i C.33. Abril 2021.
- CIMALSA. Evolució IMD I cànon fixos de les concessions de les àrees de serveis gestionades per Cimalsa.
- CIMALSA. Evolució cànon fixos de l'estació de Gavà. 2013-2023
- CIMALSA. Excel. Control mensual de cànon de l'àrea de servei de Gavà 2023.
- CIMALSA. Contracte de 20 de febrer de 1996 GISA-PETROCAT.
- CIMALSA. Autorització de 17 de juliol de 1997 de GISA a PETROCAT, per cedir a Repsol el contracte d'adjudicació a Petrocat del 20 de febrer de 1996.
- CIMALSA. Document PERSONAL – COSTOS LABORALS facilitat per Petrocat. Juliol 2024.

### 3. Caracterització de l'Àrea de Servei

L'informe present s'emmarca en el context de la gestió que duu a terme Cimalsa, per encàrrec del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya de les àrees de servei situades a la via C-32 Sud.

## Situació general.

Les dues semi àrees se situen en la via C-32, en el punt quilomètric 49,61.



### Semi Àrea banda mar

La semi àrea 96178, en sentit Barcelona (banda mar), es troba en una parcel·la de 23.268 metres quadrats, 23.140 dels quals són de superfície ocupada. L'estació de servei pròpiament dita ocupa 515 m<sup>2</sup> i la botiga de conveniència 228 m<sup>2</sup>. Hi ha diverses edificacions auxiliars amb un total de 257 m<sup>2</sup>. Els dipòsits ocupen una superfície de 111 m<sup>2</sup>.

En l'Annex 1 s'inclouen les dades descriptives de l'immoble i la relació de les parcel·les adjacents de la finca de referència cadastral 001200400DF17B0001DD, que correspon a la semi àrea 96178 de l'estació de servei.

### Semi Àrea banda muntanya

La semi àrea 96591, en sentit Tarragona (banda muntanya), es troba en una parcel·la de 16.290 metres quadrats, 15.980 dels quals són de superfície ocupada. L'estació de servei pròpiament dita ocupa 574 m<sup>2</sup> i la botiga de conveniència 234 m<sup>2</sup>. Hi ha una edificació auxiliar de 60 m<sup>2</sup>. Els dipòsits ocupen una superfície de 105 m<sup>2</sup>.

En el mateix Annex 1 s'inclouen, igualment, les dades descriptives de l'immoble i la relació de les parcel·les adjacents de la finca de referència cadastral 001200500DF17B0001XD, que correspon a la semi àrea 96591 de l'estació de servei.

#### 4. Previsió sobre la demanda i ús de les instal·lacions de l'àrea de servei

El teixit urbà i productiu del cercle entorn del punt on es troba l'estació de servei objecte d'aquest estudi és bastant dens, no s'identifica fàcilment una variable de referència que de forma molt específica sigui preferible per projectar l'evolució futura de les seves vendes. L'estació de servei es troba en la C-32, uns quilòmetres abans de l'inici del tram de peatge corresponent a la zona dels túnels del Garraf (autopista Pau Casals). Està en un entorn on el trànsit no resta captiu i s'ha comprovat que en el mateix terme municipal de Gavà existeix una competència considerable en aquest servei minorista. No sembla possible establir un determinat nivell d'interacció amb el trànsit de la via ràpida adjacent i, d'altra banda, no es disposa d'unes dades d'aforament de trànsit que puguin relacionar-se de forma localment segura amb les vendes de l'estació de servei considerada.

Efectivament, encara que es trobi en la C-32, com que no s'hi accedeix per la via troncal, si no per les calçades laterals, i amb sortida/entrada venint o anant a Barcelona prèvia/posterior als trams de peatge d'aquesta autopista, existeix de fet una fàcil relació amb el moviment de trànsit en els municipis més propers, Gavà mateix, però també Castelldefels, Viladecans i, probablement, altres de la part occidental del Baix Llobregat, tots ells sotmesos a una considerable competència en aquest sector. Per aquest motiu no s'ha considerat centrar l'estimació de l'evolució futura de les vendes en funció del trànsit específic identificat en el punt troncal més pròxim de la C-32 que podria semblar l'opció més immediata.

Quan es tracta de formular hipòtesis sobre l'evolució futura d'activitats de les quals no es coneix de forma prou precisa els seus condicionants immediats, resulta més prudent per no incórrer en biaixos deguts a la parcialitat de la informació disponible, recórrer a la capacitat predictiva d'indicadors que com que sintetitzen una gran quantitat d'informació constitueixen mesures que no són tan susceptibles d'errors importants en la predicció d'un cas concret, si no es té constància que aquest cas té condicionants que el facin apartar molt de la mitjana. No és aquest el cas precisament de l'estació de servei objecte d'aquest estudi. Es pressuposa, en canvi, que l'activitat econòmica i el trànsit futurs en un radi entorn de la benzina seguiran pautes similars a les de caràcter general.

La projecció que s'ha considerat aplicable a partir de les dades reals de consum de 2023 es basa en unes dades estadístiques de l'espai econòmic general de l'est peninsular, les fluctuacions del PIB català i el trànsit en l'eix viari que reflecteix els moviments de vehicles respecte al PIB en una economia com la catalana, tan intensament interconnectada amb els territoris més pròxims de la península i d'Europa. Les dades històriques de trànsit que s'apliquen com a predictives de l'evolució futura de l'estació de servei són les que s'han donat en el complex viari que en la informació del Ministeri de Transports publicada el 2021 sobre els diversos corredors peninsulars porta el número 10 en la taula de referència, el qual corredor té el seu punt més meridional a Múrcia i els més septentrionals a la Jonquera i Portbou.<sup>1</sup> S'han agafat els anys de la segona dècada d'aquest segle només fins a 2019, per no distorsionar la regressió amb les dades excepcionals de l'any de la pandèmia.

Hi ha diverses consideracions que avalen l'aplicació d'indicadors més generals a l'espai concret d'influència de l'estació de servei. Una és el considerable pes econòmic d'aquella zona en el total i la seva plena articulació amb l'entorn metropolità de Barcelona. El VAB del Baix Llobregat el 2021 va ser de 24.928,5 milions d'euros, l'11,07% del total de Catalunya, el tercer després del Barcelonès i el Vallès Occidental, i molt pròxim a aquest segon, que té un 12,04% del total. Les estimacions

---

<sup>1</sup> Tabla 1.2.15.4 Crecimiento del tráfico en la RCE por corredores. (Datos comparables). Evolución 1992-2021.

més recents indiquen un nou avenç significatiu del VAB comarcal el 2022, d'un 4,8%. que avalen la potent evolució d'aquest entorn, la densitat d'activitat industrial, logística i de serveis i, no gensmenys, les d'oci i lleure en tota la línia costanera pròxima, com posa en relleu la considerable estacionalitat enregistrada. No és previsible que l'evolució d'aquest entorn sigui gaire diversa de la general del país.

La relació directa entre creixement de trànsit i consum de carburants, d'altra banda, que permet traduir increments de trànsit en increments de consum d'aquests, sembla acceptable sota la premissa d'una certa estabilitat en la tecnologia de la mobilitat amb automòbils, camions i altres susceptibles de desplaçament per carretera, cosa que es pot considerar probable en un horitzó de tan sols cinc anys com la concessió a licitar.

Sota la premissa comprovada amb les dades esmentades que el ritme de creixement o decreixement del trànsit en quilòmetres recorreguts és lleugerament superior (elasticitat positiva) al del creixement o decreixement de l'activitat econòmica, s'aplica al creixement futur del consum en la benzina la taxa estimada anual dels escenaris del creixement del PIB projectat a nivell estatal pel Banc d'Espanya,<sup>2</sup> modulada a l'alça per l'elasticitat obtinguda en base a les referides dades històriques de les oscil·lacions de trànsit al corredor peninsular núm. 10 en relació amb el PIB de Catalunya.

Les dades històriques són les següents:

### Quadre 1. Correlació entre la variació del PIB a Catalunya i la del trànsit al corredor peninsular núm. 10

Dades per a l'estimació del trànsit futur a Catalunya	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PIB Catalunya (variació anual)	-0,60%	-3,20%	-1,00%	1,60%	3,90%	3,40%	3,30%	3,00%	2,00%
Evolució trànsit corredor peninsular número 10 (variació anual)	-1,90%	-5,50%	-1,50%	1,90%	4,90%	4,50%	3,30%	2,00%	2,20%
Font: Evolució PIB: <a href="https://economia.gencat.cat/ca/ambits-actuacio/economia-catalana/trets/dades-macroeconomiques/evolucio-pib/">https://economia.gencat.cat/ca/ambits-actuacio/economia-catalana/trets/dades-macroeconomiques/evolucio-pib/</a> Evolució trànsit corredor 10: <a href="https://www.transportes.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/carreteras_2021.pdf">https://www.transportes.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/carreteras_2021.pdf</a>									
Correlació entre les taxes de variació de les sèries analitzades:				0,981606					
Relació ajustada oscil·lacions del trànsit vs PIB				1,376717					

Com es pot observar, la correlació entre ambdues variables és molt significativa, del 98,2%, i es troba en una relació ajustada superior pel que fa al trànsit en un 37,7% al PIB.

Pel que fa a les dades reals de consum de 2023 de què s'ha disposat cal fer alguna precisió. El volum del qual es parteix (4.910.171 litres) correspon als productes per als motors dels vehicles servits "a granel" llevat del consum d'AdBlue per no tractar-se pròpiament d'un carburant<sup>3</sup>.

Aquest volum correspon al detall de consums facilitat per a les dues bandes de l'àrea de servei de Gavà (96178 i 96591) en documentació preparada pel concessionari a efectes del càlcul del cànon variable. No es computa, doncs, el consum d'AbBlue, associant-lo més aviat a un producte dels diversos que es venen accessòriament per a l'automoció<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Es prenen aquestes projeccions perquè tenen un horitzó temporal superior a les corresponents que publica la Generalitat per a Catalunya.

<sup>3</sup> Amb aquest darrer incorporat (88.522 litres) el volum expedit pujaria a 4.998.693 litres.

<sup>4</sup> En el resum dels dos detalls inclosos en la documentació de referència hi ha un error de càlcul que porta a un total de 29.897 litres menys. El fet és que no s'han computat a la banda en sentit Barcelona els consums de GLP entre maig i desembre (84.793 litres) i, en canvi, s'hi ha computat el consum d'AdBlue de l'estació en sentit Tarragona i els mesos de gener a abril del mateix producte a l'estació en sentit Barcelona (54.896 litres en total), per la qual cosa el total que figura en el resum és inferior en l'import esmentat i dona un volum erroni de 4.880.274 litres. Aquest error no té cap efecte, tanmateix, per al càlcul del cànon variable per trobar-se aquest volum molt per sota del mínim a computar.



A partir de les projeccions de variació anual del PIB per a l'economia espanyola, i tenint en compte la relació del Quadre 1 entre la variació anual del PIB de Catalunya i l'evolució del trànsit del corredor peninsular núm. 10 es procedeix a l'estimació dels consums futurs per al període de concessió de l'estació de servei objecte de licitació.

El Quadre 2 reflecteix el ritme de creixement anual del trànsit del corredor esmentat, com a representatiu del de l'estació de servei objecte de concessió, i la demanda de combustible que en resulta de les xifres de vendes corresponents a 2023. Així, doncs, amb l'aplicació de la taxa de creixement estimada al consum de 2023 s'obtenen aquestes previsions de demanda de carburants per al corrent 2024 i els cinc anys següents en les dues semi àrees objecte d'anàlisi.

### Quadre 2. Vendes projectades de benzines, gasoil i GLP en l'estació de servei (2023-2029).

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Variació anual del PIB <sup>1</sup>	2,50%	1,90%	1,90%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Creixement anual projectat		2,62%	2,62%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%
	Vendes reals	Projecció					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
96178 Sentit Barcelona (litres)	2.365.287	2.427.157	2.490.646	2.548.938	2.608.593	2.669.645	2.732.126
96591 Sentit Tarragona (litres)	2.544.884	2.611.452	2.679.762	2.742.479	2.806.665	2.872.352	2.939.578
<b>TOTAL (litres)</b>	<b>4.910.171</b>	<b>5.038.609</b>	<b>5.170.408</b>	<b>5.291.417</b>	<b>5.415.258</b>	<b>5.541.998</b>	<b>5.671.704</b>

1 Les variacions projectades del PIB pel període indicat corresponent a les publicades el 12 de març de 2024 a: *Proyecciones Macroeconómicas de España 2024-2026* . Banco de España.

Tanmateix les dades del Quadre 2 han de ser modificades per ajustar-les al període real de la concessió, tenint en compte la seva duració exacta i modulant aquestes dades per l'estacionalitat incident. Així s'obtenen les xifres de vendes de combustible reproduïdes en el Quadre 3 que corresponen a les previsions de consum de carburants de la benzinera en el període objecte de la licitació.

### Quadre 3. Vendes projectades de benzines, gasoil i GLP en l'estació de servei (període concessional).

	2024 (2.06 a 31.12)	2025	2026	2027	2028	2029 (1.01 a 1.06)	TOTAL
96178 Sentit Barcelona (litres)	1.377.276	2.490.646	2.548.938	2.608.593	2.669.645	1.181.798	<b>12.876.896</b>
96591 Sentit Tarragona (litres)	1.496.890	2.679.762	2.742.479	2.806.665	2.872.352	1.254.605	<b>13.852.753</b>
<b>TOTAL (litres)</b>	<b>2.874.166</b>	<b>5.170.408</b>	<b>5.291.417</b>	<b>5.415.258</b>	<b>5.541.998</b>	<b>2.436.403</b>	<b>26.729.649</b>

Els càlculs posteriors per obtenir un valor de l'Import Net estimat de Xifra de Negoci (INXN), així com el Valor Estimat del Contracte (VEC) i per al desenvolupament del Pla Econòmic i Financer (PEF) es basen, per tant, en aquestes previsions de demanda futura en l'estació de servei i en els marges que proporcionen els productes venuts, tal com es detallen aquests en l'apartat següent.

## 5. Estimació dels marges obtinguts per les benzineres sobre el combustible venut.

El marge brut de distribució dels carburants es calcula com la diferència entre el preu de venda minorista dels combustibles d'automoció abans d'impostos (PAI) i la seva cotització internacional a l'engròs (CI). Els impostos especials i l'IVA completen el preu que finalment paga el consumidor.

En el Quadre 4 els valors s'expressen en euros. Són els preus mitjans per a la benzina i per al gasoil de 2022 i 2023.

#### Quadre 4. Marges bruts de distribució en la gasolina 95 i en el gasoil A.

€ per litre	Cotització internacional Brent (1)	Dif. entre cotització internac. gasolina 95 o gasoil A i cru Brent (CI) (2)	Cotització internacional gasolina 95 o gasoil A (3)	Marge brut de distribució <sup>1</sup> (PAI-CI) (4)	Preu abans d'impostos (5=3+4)	Impost sobre hidrocarburs (tipus general) (6)	Impost sobre hidrocarburs (tipus especial) (7)	IVA (8)	Preu de venda al públic (9=5+6+7+8)
<b>Gasolina 95</b>									
Mitjana 2022	0,605	0,127	0,732	0,274	1,006	0,401	0,072	0,310	1,789
<b>Mitjana 2023</b>	<b>0,484</b>	<b>0,133</b>	<b>0,617</b>	<b>0,276</b>	<b>0,893</b>	<b>0,401</b>	<b>0,072</b>	<b>0,287</b>	<b>1,653</b>
<b>Gasoil A</b>									
Mitjana 2022	0,605	0,253	0,858	0,255	1,113	0,307	0,072	0,313	1,805
<b>Mitjana 2023</b>	<b>0,484</b>	<b>0,170</b>	<b>0,654</b>	<b>0,267</b>	<b>0,921</b>	<b>0,307</b>	<b>0,072</b>	<b>0,273</b>	<b>1,573</b>
<sup>1</sup> Marge brut de distribució:									
Costos associats a la distribució del carburant (des de la refinaria o port d'importació) fins el seu destí (estació de servei)									
i la rendibilitat de l'operador majorista i/o distribuïdor minorista									
Font: Boletín Informativo de la Distribución de Carburantes en Estaciones de Servicio (mensual). CNMC.									

El *Butlletí Informatiu de la Distribució de Carburants en Estacions de Servei* dona aquest desglossament per cada fila: començant per la darrera columna, de dreta a esquerra, el preu final per al consumidor, els tres impostos que graven els combustibles i el preu abans d'impostos (PAI). Aquest preu abans d'impostos es desglossa al seu torn entre la cotització internacional dels dos combustibles (CI, que es el preu majorista) i el marge de distribució (el que va del preu majorista al preu minorista). Finalment el preu majorista (CI) es desglossa entre el preu del cru i el marge majorista dels combustibles (aquí hi ha inclòs el procés de refinatge).

En el quadre es posa de manifest que el marge brut referit era el 2022 de 27,4 cèntims per litre de benzina i el 2023 de 27,6 cèntims. Les dades corresponents al gasoil eren inferiors (25,5 i 26,7 cèntims, respectivament), tot i que, com es pot observar, el menor marge no arriba a compensar aquests anys el major preu de la cotització internacional, resultant-ne un PAI finalment superior per al gasoil, compensat ja el 2023 per la menor càrrega impositiva.

Aquest marge brut cobreix l'activitat de servei minorista de distribució de carburants però també diversos costos derivats de la regulació mediambiental, així com possibles diferències entre la cotització internacional de referència i el preu efectiu de compra a l'engròs.

A efectes de l'estimació dels imports de la xifra de negocis de l'àrea de servei, s'ha pres com a referència de base els marges bruts de la benzina i gasoil corresponents a 2023, indicats en negreta en la taula de dades del referit Quadre 4 a la columna **Marge brut de distribució (PAI-CI)**, sobre els quals s'han assignat uns percentatges corresponents a la retribució de l'activitat de l'àrea de servei que s'exposen en el Quadre 5.

En els Annexos 2 i 3 s'inclou el detall mensual de les partides reflectides pel conjunt dels anys 2022 i 2023 pel que fa als components del preu final dels carburants.

D'altra banda, a partir de la informació facilitada per la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC) corresponent als anys 2019 i 2020, que són les darreres publicades<sup>5</sup>, es pot conèixer l'estructura dels marges de distribució dels combustibles líquids partint de la seva

<sup>5</sup> Vegeu: *Informe Anual de Supervisión de la Distribución de Carburantes en Estaciones de Servicio. Año 2020*. Publicat el 10 de juny de 2021 per la CNMC.

cotització internacional fins arribar al seu preu de venda abans d'impostos. Es tracta d'un desglossament dels diversos components continguts en el marge brut de distribució.

En l'Annex 4 del present informe s'inclouen les estructures de costos, tant per a la gasolina com per al gasoil i el resum d'aquestes estructures es reflecteix en el Quadre 5 a).

#### **Quadre 5 a). Components del marge de distribució (gasolina 95 i gasoil).**

Components del marge de distribució (en percentatge)	Gasolina 95		Gasoil A	
	2019	2020	2019	2020
<b>Costos logístics, regulatoris i altres</b>	<b>43,00%</b>	<b>54,50%</b>	<b>49,40%</b>	<b>61,00%</b>
Costos associats al punt de venda	42,00%	33,50%	43,50%	33,50%
Benefici empresarial	15,00%	12,00%	7,10%	5,50%
<b>Costos associats al punt de venda i benefici empresarial</b>	<b>57,00%</b>	<b>45,50%</b>	<b>50,60%</b>	<b>39,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Segons es posa de manifest en aquest quadre, la part del marge de distribució que correspon als costos associats als punts de venda i al benefici industrial, és a dir, a les benzineres, que és la magnitud que s'entén equivalent a l'Import Net de la Xifra de Negocis a estimar, va ser, per a la benzina, el 57,0% i el 45,5% d'aquest marge brut els anys 2019 i 2020 (50,6% i 39,0% per al gasoil), no podent-se disposar de dades d'aquesta estructura per als anys més recents.

L'any 2020 va ser un any amb unes connotacions especials, i en l'estructura publicada es troba aquell any un percentatge del 22,5% sense assignació conceptual determinada, superior a l'obtingut en circumstàncies normals. El mateix informe anual de la CNMC per a 2020 explica la consistència de les projeccions dels diversos components que venia realitzant des del 2007, i com el marge brut augmentava en bona part per les noves obligacions de tipus ambiental, però la sotragada del 2020 ha suposat l'aparició d'aquest alt percentatge de component sense identificar, essent la darrera informació disponible que s'entén significativa des de la perspectiva estructural la del 2019. Aquesta estructura percentual de repartiment del marge de distribució, doncs, és la que s'aplica sobre l'import d'aquest marge corresponent a 2023, tal com es reflecteix en el Quadre 5 b).

#### **Quadre 5 b). Part del marge de distribució que retribueix el servei de benzineres i projecció a l'àrea de Gavà (gasolina 95 i gasoil).**

Projecció percentual sobre marges bruts de 2022 i 2023	2022	2023	2022	2023
Marge brut de distribució (en € per litre)	0,274	0,276	0,255	0,267
Percentatge aplicat	<b>57,00%</b>	<b>57,00%</b>	<b>50,60%</b>	<b>50,60%</b>
<b>Part del marge atribuïda a la benzinera (€/litre)</b>	<b>0,156</b>	<b>0,157</b>	<b>0,129</b>	<b>0,135</b>
Ponderació del volum de benzines i gasoil el 2023 (en %) ES Gavà		31,23%		68,77%
<b>Marge unitari estimat de la ES objecte d'adjudicació (€/litre)</b>			<b>0,1420</b>	

Aplicats, doncs, a les vendes del 2023 de l'estació de servei objecte de licitació els percentatges que significaven els costos associats al punt de venda i al benefici industrial del 2019 relatius a la

benzina i al gasoil, degudament ponderats pel seu pes relatiu en el consum de la benzinera de l'any referit<sup>6</sup>, s'obté un tant de 0,1420 euros per litre.

El tant monetari aplicat per litre, doncs, en l'estimació de l'activitat de venda de carburant de l'àrea de Gavà és de 14,20 cèntims per litre venut, un tant monetari que s'aplica a les previsions de volum de vendes calculades en litres per al període de la concessió (2/06/2024-1/06/2029), tal com s'exposa en l'apartat següent.

L'altra via d'informació sectorial que ha estat utilitzada, en aquest cas per projectar l'estructura interna previsible dels comptes anuals i balanç de l'estació de servei objecte de licitació, sempre que no es disposa d'informació específica particularitzada, ha estat la proporcionada per la Central de Balanços del Banc d'Espanya, que publica regularment un informe anual, el darrer dels quals correspon a l'any 2022, en el qual es detallen una sèrie de ràtios del balanç i del compte de resultats de les societats no financeres classificades segons els sectors d'activitat i segons la xifra de negocis de les empreses.<sup>7</sup>

## 6. Valor estimat del contracte (VEC)

### 6.1 Metodologia

En la licitació de concessions, d'acord amb la previsió de l'article 101.1 b) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, el valor estimat del contracte es correspon amb la suma de la magnitud estimada dels Imports Nets de la Xifra de Negocis (INXN) per al període de durada de la concessió.

En aquesta àrea de servei només es concedeix l'activitat de subministrament de carburants i la venda de productes per a vehicles i altres productes, no essent rellevant l'activitat de restauració. Per aquest motiu, un cop feta l'estimació del volum de vendes de carburant previsible, caldrà aplicar un complement monetari a aquest volum, tenint en compte que l'activitat de servei minorista d'expedició de carburant al públic es retribueix per part de l'operador majorista amb una determinada comissió per litre venut, estimada en l'apartat anterior d'aquest informe en 14,20 cèntims per litre.

D'altra banda, les activitats comercials addicionals es consideren igualment una aportació determinada d'ingressos complementaris sobre el tant per litre venut, de forma que en definitiva la magnitud de l'INXN anual depèn fonamentalment del volum de carburants que s'hagi venut en el punt de venda. Així, doncs, aquests imports resulten d'aplicar a les projeccions de litres de carburants venuts un tant monetari, uns cèntims per litre, tant que es manté per a tot el temps projectat de la concessió. L'INXN estimat és el producte del volum estimat de litres venuts per aquest tant monetari.

---

<sup>6</sup> Les vendes totals de combustibles per part de l'estació de servei objecte de la present anàlisi van representar en total un import de 4.910.171 euros, del qual el 31,23% corresponia a gasolines i el 68,77% corresponien a gasoil i GLP. Aquest darrer s'ha computat com si fos gasoil a efectes de la ponderació del tant acreditat per litre de carburant venut, en no haver-hi una referència estadística específica. En l'Annex 5 del present informe es detallen les vendes dels diferents tipus de combustibles de l'estació referida.

<sup>7</sup> En l'elaboració del present informe han estat utilitzats les *Ratios Sectoriales de las Sociedades Financieras*, corresponents a les empreses amb una xifra neta de negocis de 2 a 10 milions d'euros del sector d'activitat (CNAE) *G473 Comercio al por menor de combustibles para la automoción en establecimientos especializados* per a l'any 2022. Publicats per la *Central de Balances*, del *Banco de España*. Reproduït en l'Annex 6.

## 6.2 Valor del contracte

### Creixement del volum de vendes en funció de la prognosi de trànsit.

En el Quadre 6 es reflecteix l'evolució estimada de l'INXN de la benzinera corresponent al servei de subministrament de carburants per al període concessional en cada semi àrea d'acord amb les projeccions de demanda i les repercussions en el ingressos de l'explotador de la concessió tal com s'han exposat.

### Quadre 6. Import net de la xifra de negocis (combustible)

	2024 (2.06 a 31.12)	2025	2026	2027	2028	2029 (1.01 a 1.06)
<b>96178 Sentit Barcelona</b>						
Volum de vendes de combustible (litres)	1.377.276	2.490.646	2.548.938	2.608.593	2.669.645	1.181.798
Marge per carburant (€/per litre)	0,1420					
Marge per carburant (sentit Barcelona)	195.584	353.692	361.969	370.441	379.111	167.825
<b>96591 Sentit Tarragona</b>						
Volum de vendes de combustible (litres)	1.496.890	2.679.762	2.742.479	2.806.665	2.872.352	1.254.605
Marge per carburant (€/per litre)	0,1420					
Marge per carburant (sentit Tarragona)	212.570	380.547	389.454	398.569	407.897	178.164
<b>Marge per carburant en els dos sentits</b>	<b>408.154</b>	<b>734.239</b>	<b>751.423</b>	<b>769.010</b>	<b>787.008</b>	<b>345.989</b>

En aquesta estimació s'observa la major facturació que té lloc en la semi àrea en sentit Tarragona, fet que no ha de respondre exclusivament a la previsió de subministrament dels vehicles previ al seu accés a l'autopista de peatge Pau Casals sinó també a la major densitat urbana en el marge dret de la C-32.

### Import de les vendes d'explotació comercial

El negoci afegit per la venda de restauració i altres productes relacionats amb els vehicles o amb altres necessitats dels viatgers havia estat estimat en l'informe elaborat per l'INECO 2019 en 0,14 € per litre de combustible en aquelles àrees que disposen del servei de restauració<sup>8</sup>. I en el mateix Informe<sup>9</sup> s'establia la distribució dels ingressos procedents de les activitats de restauració i botiga que es detalla a continuació:

- 80,0% Activitats de restauració (restaurant i bar)
- 17,4% Activitats de venda en botiga (basar i regals)
- 2,6% Venda de productes d'automòbil

La qual cosa suposa que el marge corresponent a les activitats de la botiga, sense incloure-hi restauració, suposaven un 20%, que sobre la base de 14 cèntims per litre equival a 2,8 cèntims per litre. Aquest import representava el 28% del marge brut obtingut en la venda de combustible que, en l'estudi referit, es va estimar en 0,10 € per litre de combustible venut<sup>10</sup>.

Atès que en el present Informe s'ha calculat el marge per cada litre de combustible venut en l'estació de servei de Gavà en 0,1420 €, el marge corresponent a les activitats de la botiga -que

<sup>8</sup> Vegeu: pàgina 72 de l'Informe de valoración patrimonial, canon mínimo y de justificación del valor estimado del contrato de las Áreas de servicio de la AP-7 Norte. Elaborat per Ingeniería y Economía del Transporte (INECO), dependent del Ministerio de Fomento, el 17 de gener de 2019.

<sup>9</sup> Vegeu: pàgina 74 del mateix Informe.

<sup>10</sup> Vegeu: pàgina 73 del mateix Informe.

no inclouen restauració- aplicant el 28% d'aquest darrer import, suposa un tant addicional de 0,0398 € per litre. L'ingrés total estimat per litre és, doncs, de 18,18 cèntims per litre.

Per tant, s'han estimat com ingressos afegits al negoci principal de l'àrea de Gavà la quantitat per litre indicada, tal com es reflecteix en el Quadre 7.

### Quadre 7. Import net de la xifra de negocis (productes complementaris en botiga)

	2024 (2.06 a 31.12)	2025	2026	2027	2028	2029 (1.01 a 1.06)
<u>96178 Sentit Barcelona</u>						
Marge per venda de productes complementaris en botiga (€ per litre de combustible)	0,0398					
Marge per venda de productes complementaris en botiga	54.764	99.034	101.351	103.723	106.151	46.991
<u>96591 Sentit Tarragona</u>						
Marge per venda de productes complementaris en botiga (€ per litre de combustible)	0,0398					
Marge per venda de productes complementaris en botiga	59.520	106.553	109.047	111.599	114.211	49.886
<b>Marge per explotació comercial en els dos sentits</b>	<b>114.283</b>	<b>205.587</b>	<b>210.399</b>	<b>215.323</b>	<b>220.362</b>	<b>96.877</b>

### Determinació de l'import net de la xifra de negoci

Efectuades les estimacions de l'import de les vendes per l'activitat principal i per l'activitat de venda de productes complementaris, s'estimen els imports anuals nets de la xifra de negocis per al període 2/6/2024 a 1/6/2029, reflectits en el Quadre 8.

### Quadre 8. Import net de la xifra de negocis (TOTAL)

	2024 (2.06 a 31.12)	2025	2026	2027	2028	2029 (1.01 a 1.06)
<u>96178 Sentit Barcelona</u>						
Marge per venda de combustible	195.584	353.692	361.969	370.441	379.111	167.825
Marge per venda de productes complementaris en botiga	54.764	99.034	101.351	103.723	106.151	46.991
<b>Marge total sentit Barcelona</b>	<b>250.348</b>	<b>452.725</b>	<b>463.321</b>	<b>474.165</b>	<b>485.262</b>	<b>214.816</b>
<u>96591 Sentit Tarragona</u>						
Marge per venda de combustible	212.570	380.547	389.454	398.569	407.897	178.164
Marge per venda de productes complementaris en botiga	59.520	106.553	109.047	111.599	114.211	49.886
<b>Marge total sentit Tarragona</b>	<b>272.090</b>	<b>487.101</b>	<b>498.501</b>	<b>510.168</b>	<b>522.108</b>	<b>228.050</b>
<b>MARGE TOTAL</b>	<b>522.438</b>	<b>939.826</b>	<b>961.822</b>	<b>984.333</b>	<b>1.007.370</b>	<b>442.866</b>

### Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte, doncs, d'acord amb els criteris normatius i econòmics aplicats resulta de la suma del que s'ha estimat com a INXN per al període de la concessió, corresponent

a la suma d'importos anuals reflectits en la darrera fila del Quadre 8, sobre els quals es desenvoluparan les previsions del Pla econòmic i financer.

**Quadre 9. Valor estimat del contracte.**

	2024 (2.06 a 31.12)	2025	2026	2027	2028	2029 (1.01 a 1.06)	Valor Econòmic del Contracte (VEC)
Marge per venda de carburants	408.154	734.239	751.423	769.010	787.008	345.989	<b>3.795.823</b>
Marge per venda de productes complementaris en botiga	114.283	205.587	210.399	215.323	220.362	96.877	<b>1.062.831</b>
<b>MARGE TOTAL</b>	<b>522.438</b>	<b>939.826</b>	<b>961.822</b>	<b>984.333</b>	<b>1.007.370</b>	<b>442.866</b>	<b>4.858.654</b>

L'estimació del valor del contracte per al període 2/6/2024 a 1/6/2029 de la concessió d'exploració de l'àrea de servei de Gavà objecte d'estudi és de 4.858.654 euros. Aquest import és inferior al que requereix un procediment harmonitzat (5,5 MEUR).

**7. Cànon fix mínim i variable**

Metodologia

Cal partir del fet que el cànon és la contrapartida requerida pel dret d'exploració de les instal·lacions a concessionari. Aquesta contrapartida, tractant-se la concessió d'una activitat mercantil en què el concessionari assumeix tots els riscos, principalment l'operacional, no hauria de constituir un risc per al concedent, de forma que s'estableix com una quantitat fixa que resulta dels percentatges aplicats sobre la valoració dels actius cedits en explotació, a actualitzar segons l'evolució positiva de l'IPC anual específic de Catalunya.

Atès que la concessió de serveis es fa en el lèxic tradicional a risc i ventura del contractista, el qual assumeix l'esmentat risc operacional, tal com la legislació vigent anomena el risc comprensiu del risc de demanda i del risc de subministrament, és a dir, els riscos propis del negoci, però també els potencials beneficis, resulta apropiat que addicionalment es prevegi una part del cànon en funció del volum de vendes que assolixi el concessionari, en concepte de participació en el propi negoci per part del concedent.

La legislació estatal<sup>11</sup> estableix que el cànon mínim en aquestes instal·lacions ha de combinar un tant del 4% sobre el valor de la inversió i un 5% sobre la superfície de referència. Aquests són igualment els percentatges aplicats en aquest informe.

Per efectuar les estimacions corresponents del valor dels actius cedits en aquesta concessió es disposa de la descripció i valoració cadastrals d'una banda i, de l'altra, de l'escandall efectuat en relació amb les sis àrees de servei que van ser objecte de valoració per a l'AP-7 en l'esmentat informe de l'INECO 2019, el qual ha estat utilitzat per estimar l'aportació de les altres activitats comercials distintes del proveïment de carburants en l'apartat anterior corresponent al càlcul dels Imports nets de xifra de negocis.

En la pàgina 38 del referit informe figura una agrupació dels elements de la infraestructura de les respectives benzineres en quatre conjunts: les edificacions, els fermes i paviments, les estructures

<sup>11</sup> Vegeu: Ley 37/2015 de Carreteras, articles 27.4 i 29.5.

lleugeres i els aparells de subministrament. En cada epígraf dintre del conjunt hi ha el seu mesurament físic, l'assignació d'un valor unitari i el producte resultant.

Partint de la detallada descripció cadastral, en el present informe s'ha efectuat el mateix procediment, sense computar les estructures lleugeres, de les quals no es disposa d'un mesurament en el registre cadastral. D'altra banda es procedeix a actualitzar la suma de valors resultants amb el recorregut de l'IPC entre desembre de 2019 i desembre de 2023.

Seguint els esmentats criteris de valoració per unitats físiques que en l'informe de l'INECO es van aplicar a les concessions de les àrees de l'A-7 i l'actualització consegüent s'obté l'estimació del Quadre 10 per al cas dels actius de l'àrea de Gavà que constitueix la base per al càlcul del cànon fix mínim.

### Quadre 10. Valoració dels actius de l'Estació de Servei.

	Sentit Barcelona (96178)			Sentit Tarragona (96591)			Tots dos sentits (€ 2018)
	Medició	Valor unitari (€ 2018)	Total (€ 2018)	Medició	Valor unitari (€ 2018)	Total (€ 2018)	
<u>Edificacions</u>							
De l'estació de servei	515	826	425.390	574	826	474.124	899.514
Auxiliar	257	637	163.709	60	637	38.220	201.929
Botiga	228	637	145.236	234	637	149.058	294.294
<u>Ferms i paviments</u>							
Asfàltic	22.029	31	682.899	15.007	31	465.217	1.148.116
De formigó	111	61	6.771	105	61	6.405	13.176
<u>Estructures</u>							
Marquesina surtidors							
Pèrgola aparcament							
<u>Subministrament de combustible</u>							
Sortidors lleugers	4	17.000	68.000	4	17.000	68.000	136.000
Sortidors pesants	2	7.700	15.400	2	7.700	15.400	30.800
<u>Superfície ocupada</u>							
	23.140			15.980			
<u>Explicacions</u>							
	22.029	11	242.319	15.007	11	165.077	407.396
<u>Drenatge</u>	22.029	4	88.116	15.007	4	60.028	148.144
<u>Senyalització, balisament i defenses</u>	22.029	3	66.087	15.007	3	45.021	111.108
<u>Urbanització</u>	22.029	13	286.377	15.007	13	195.091	481.468
<u>Altres obra civil</u>	22.029	5	110.145	15.007	5	75.035	185.180
<b>TOTAL VALORACIÓ INVERSIÓ</b>			<b>2.300.449</b>			<b>1.756.676</b>	<b>4.057.125</b>
<b>TOTAL VALORACIÓ ACTUALITZADA A 31/12/2023*</b>							<b>4.687.170</b>
* Coeficient d'actualització: 15,53%							

Adicionalment cal tenir en compte el dret de superfície, partint del valor cadastral del sòl ocupat. Per a la valoració del dret de superfície sobre la qual aplicar el percentatge del 5% per calcular la part de cànon es parteix del valor cadastral del sòl corresponent. El valor del sòl reflectit en el cadastre és de 51,3985 euros per m<sup>2</sup> per l'àrea situada en sentit Barcelona i de 51,8745 euros per m<sup>2</sup> en la situada en sentit Tarragona, tal com s'indica en el Quadre 11. Sobre els respectius valors cadastrals s'efectua un increment del 7%, que correspon a l'índex d'actualització que l'Agència Tributària de Catalunya<sup>12</sup> estableix per al municipi de Gavà i per a les edificacions d'ús comercial. Amb l'actualització indicada la valoració del sòl de l'estació de servei és de 2.159.598 euros.

<sup>12</sup> Vegeu: Instrucció comprovació de valors 2024, publicada per l'Agència Tributària de Catalunya.



### Quadre 11. Valoració del sòl de l'estació de servei.

	Sentit Barcelona (96178)			Sentit Tarragona (96591)			Tots dos sentits (€ 2018)
	Superfície (m <sup>2</sup> )	Valor cadastral (€ per m <sup>2</sup> )	Valor cadastral (€)	Medició	Valor unitari (€ 2018)	Total (€ 2018)	
Valor superfície segons cadastre	23.140	51,3985	1.189.361	15.980	51,8745	828.955	2.018.315
<b>Actualització a 1 de gener de 2024<sup>1</sup></b>			<b>1.272.616</b>			<b>886.981</b>	<b>2.159.598</b>

<sup>1</sup> Actualitzat segons la taula de coeficients corresponents als edificis d'ús comercial de Gavà publicada en la *Instrucció comprovació de valors 2024*, de l'Agència Tributària de Catalunya.

### Quantificació del cànon

Estimat el valor dels actius a lliurar en concessió, s'apliquen els percentatges mínims esmentats als dos conceptes, d'obra i de dret de superfície ocupada, amb la qual cosa s'obtenen els valors mínims anuals per a 2024 següents: un cànon fix mínim de 295.467 euros anuals, en euros de 2024, i un cànon variable de 0,005 € per litre venut, que suposa 25.193 euros.

### Quadre 12. Càlcul del cànon fix segons actius cedits en explotació i cànon variable.

	Base	% aplicat	Imports cànon
Valor dels actius en explotació	4.687.170	4,00%	187.487
Valor del dret de superfície	2.159.598	5,00%	107.980
<b>Cànon fix mínim per a 2024</b>			<b>295.467</b>
Cànon variable estimat per a 2024 (0,005 € per litre)			25.193
<b>Cànon total per a 2024</b>			<b>320.660</b>

Amb caràcter ordinari, el cànon fix serà objecte d'actualització una vegada transcorregut un any des de l'adjudicació del contracte, aplicant la variació percentual experimentada per l'Índex de Preus de Consum (IPC) de Catalunya, fixat per l'Institut d'Estadística de Catalunya o l'organisme que el substitueixi. Per a la primera actualització es prendrà com a mes de referència el que correspongui a l'últim índex que estigués publicat a la data de la celebració del present contracte, i en les successives el que correspongui al darrer aplicat.

Davant l'eventualitat que l'adjudicació del contracte es produís durant l'exercici 2025, el cànon fix mínim s'actualitzarà segons l'IPC publicat el desembre de l'any 2024, de forma que el cànon fix anual de 2025 incorporaria l'evolució positiva corresponent a 2024 de l'esmentat IPC de Catalunya.

D'altra banda, el cànon variable de 0,5 cèntims per litre venut<sup>13</sup>, dona, segons l'estimació de litres venuts el 2024, un import de 25.193 euros, a sumar al fix mínim de 295.467 euros, amb què el cànon total anual que s'estima que correspondria a 2024 seria de 320.660 euros, el qual és lleugerament superior al corresponent de la concessió anterior per a aquest mateix any.

<sup>13</sup> El cànon variable de 0,5 cèntims s'ha establert en base als tants per litre que havien estat aplicables a la concessió anterior d'aquesta àrea de servei per al supòsit d'uns determinats nivells de consums que no s'han assolit. De les previstes per a 2023, en sis trams de diferent dimensió, s'ha aplicat la mitjana simple (0,488 cts.) dels valors corresponents a cada tram arrodonint al dècim de cèntim més proper. Correspon igualment a la mediana dels cinc trams establerts distints de zero (0,54 cts.) arrodonint al dècim més proper.

El tipus nominal del cànon variable no serà objecte d'actualització al llarg de la vida del contracte, essent únicament objecte de variació el seu resultat en funció dels litres venuts.

## 8. Pla Econòmic i Financer (PEF) a 5 anys

En base a l'estimació efectuada del volum de litres venuts anualment i del tant monetari ingressat per litre que ens han permès calcular el VEC del contracte, es pot desenvolupar un escenari de compte de resultats escalar de la concessió en què els diversos costos típics a cobrir -personal, serveis exteriors etc.- estiguin estimats amb criteris usuals d'anàlisi de costos.

Tanmateix, i previ indicar els criteris aplicats a cada element de cost, és convenient destacar que el cost principal en l'explotació dels actius objecte de la concessió és òbviament el cost d'obtenir-la, que es tradueix en el pagament d'un cànon anual fix com a contrapartida del dret d'explotació i d'un cànon variable, tal com s'ha especificat en l'apartat anterior. Aquest darrer es concreta com un cost variable, un import mínim per litre venut, mentre que el cànon fix s'actualitzarà per anys naturals d'acord amb l'evolució de l'IPC de l'any anterior corresponent a Catalunya i la seva quantificació mínima inicial s'ha efectuat tal com s'indica en l'apartat corresponent.<sup>14</sup>

En matèria de costos ordinaris, per calcular l'import dels proveïments s'ha aplicat un descompte del 35,4%<sup>15</sup> sobre la part de vendes generada per productes per a vehicles i altres productes.

Pel que fa al personal, que és el segon element de cost més important, es disposa del valor total de la nòmina de la concessió actual de pròxima expiració, facilitat pel propi concessionari, corresponent a uns treballadors que hauran de ser subrogats a la nova concessió. El seu creixement anual s'ha calculat a raó d'un 1,9%.

Per als altres costos d'explotació s'aplica un percentatge sobre vendes corresponent al calculat com a mitjà per a l'any 2022 per a una àrea de servei de l'ordre de magnitud de la que correspon a la de Gavà en la informació de la Central de Balanços del Banc d'Espanya.

En l'epígraf de tributs, atès que les previsions de vendes es mantenen per sota del milió d'euros fins a 2028, no s'ha contemplat l'IAE, però sí que s'ha considerat l'IBI d'acord amb els valors cadastrals corresponents i les ordenances fiscals de l'ajuntament de Gavà per a 2024. Els anys següents s'incrementa aquest tribut d'acord amb l'IPC de l'any anterior.

Pel que fa a l'estat de les infraestructures i instal·lacions de l'àrea de servei, i a resultes del que les comprovacions tècniques determinin en el moment d'expirar la concessió, el pressupòsit és que es troben en estat adequat de conservació i funcionament.

Per consegüent, entenent que el nou concessionari haurà d'efectuar unes adaptacions i reformes de mínim abast s'ha estimat en les projeccions d'aquest estudi una inversió inicial per import de cent mil euros, a amortitzar de forma lineal.<sup>16</sup>

No es consideren resultats financers, sota la hipòtesi que el concessionari finançarà les inversions i el circulant necessaris amb recursos propis.

Els impostos s'apliquen per la tarifa general del 25% sobre el benefici abans d'impostos (BAI).

---

<sup>14</sup> La taxa d'IPC previsional l aplicada en la present estimació dels comptes PiG correspon tanmateix a la que figura en les projeccions macroeconòmiques del Banc d'Espanya, que està estimada per a 2024, 2025 i 2026.

<sup>15</sup> Aquest percentatge correspon al marge comercial brut sobre el total de vendes de l'any 2021 per al sector *Otro comercio al menor establecimientos no especializados*, a Catalunya, publicat per l'Idescat.

<sup>16</sup> Alternativament es podria haver considerat que només caldria computar una provisió per a grans reparacions pel mateix import, i amb una incidència quantitativa igual en el compte de resultats.

Els comptes anuals resultants, els quals tenen òbviament un caràcter estimatiu, sense que es puguin considerar en cap cas amb contingut vinculant de l'administració envers el concessionari, al qual corresponen tots els riscos d'explotació de la concessió, es reflecteixen en el Quadre 13, reproduït a continuació.

### Quadre 13. Compte de resultats del període de la concessió (euros)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Sumes horizontals
<b>A) OPERACIONS CONTINUADES</b>							
<b>1. Import net de la xifra de negocis.</b>							
<b>a) Vendes.</b>	<b>522.438</b>	<b>939.826</b>	<b>961.822</b>	<b>984.333</b>	<b>1.007.370</b>	<b>442.866</b>	4.858.654
Carburant	408.154	734.239	751.423	769.010	787.008	345.989	3.795.823
Altres productes	114.283	205.587	210.399	215.323	220.362	96.877	1.062.831
<b>4. Proveïments</b>	<b>73.827</b>	<b>132.809</b>	<b>135.917</b>	<b>139.098</b>	<b>142.354</b>	<b>62.582</b>	686.589
<b>6. Despeses de personal.</b>	<b>116.737</b>	<b>208.575</b>	<b>212.538</b>	<b>216.576</b>	<b>220.691</b>	<b>96.628</b>	1.071.745
<b>7. Altres despeses d'explotació.</b>	<b>239.632</b>	<b>425.283</b>	<b>434.021</b>	<b>442.576</b>	<b>451.301</b>	<b>192.631</b>	2.185.444
a) Serveis exteriors.	194.683	345.034	352.022	358.827	365.764	155.636	1.771.965
Cànon fix	180.312	319.182	325.565	331.751	338.054	143.454	1.638.317
Cànon variable	14.371	25.852	26.457	27.076	27.710	12.182	133.648
b) Tributs.	21.270	37.651	38.404	39.134	39.877	16.922	193.257
c) Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials	-	-	-	-	-	-	-
d) Altres despeses de gestió corrent.	23.680	42.598	43.595	44.616	45.660	20.073	220.222
<b>EBITDA</b>	<b>92.241</b>	<b>173.159</b>	<b>179.345</b>	<b>186.082</b>	<b>193.024</b>	<b>91.025</b>	914.876
<b>8. Amortització de l'immobilitzat.</b>	<b>11.671</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>8.329</b>	100.000
<b>A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>80.570</b>	<b>153.159</b>	<b>159.345</b>	<b>166.082</b>	<b>173.024</b>	<b>82.696</b>	814.876
<b>A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1+A.2)</b>	<b>80.570</b>	<b>153.159</b>	<b>159.345</b>	<b>166.082</b>	<b>173.024</b>	<b>82.696</b>	814.876
<b>17. Impostos sobre beneficis.</b>	<b>20.143</b>	<b>38.290</b>	<b>39.836</b>	<b>41.520</b>	<b>43.256</b>	<b>20.674</b>	203.719
<b>A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS</b>	<b>60.428</b>	<b>114.869</b>	<b>119.509</b>	<b>124.561</b>	<b>129.768</b>	<b>62.022</b>	611.157

I a efectes d'anàlisi percentual de les previsions es presenta el mateix quadre fent base igual a 100 l'import net de xifra de negocis de cada any.

### Quadre 14. Compte de resultats del període de la concessió (% sobre l'import de la xifra de negocis)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	% Sumes horizontals
<b>A) OPERACIONS CONTINUADES</b>							
<b>1. Import net de la xifra de negocis.</b>							
<b>a) Vendes.</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	100,00%
Carburant	78,1%	78,1%	78,1%	78,1%	78,1%	78,1%	78,13%
Altres productes	21,9%	21,9%	21,9%	21,9%	21,9%	21,9%	21,88%
<b>4. Proveïments</b>	<b>14,1%</b>	<b>14,1%</b>	<b>14,1%</b>	<b>14,1%</b>	<b>14,1%</b>	<b>14,1%</b>	14,13%
<b>6. Despeses de personal.</b>	<b>22,3%</b>	<b>22,2%</b>	<b>22,1%</b>	<b>22,0%</b>	<b>21,9%</b>	<b>21,8%</b>	22,06%
<b>7. Altres despeses d'explotació.</b>	<b>45,9%</b>	<b>45,3%</b>	<b>45,1%</b>	<b>45,0%</b>	<b>44,8%</b>	<b>43,5%</b>	44,98%
a) Serveis exteriors.	37,3%	36,7%	36,6%	36,5%	36,3%	35,1%	36,47%
Cànon fix	34,5%	34,0%	33,8%	33,7%	33,6%	32,4%	33,72%
Cànon variable	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,75%
b) Tributs.	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,8%	3,98%
c) Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials	-	-	-	-	-	-	-
d) Altres despeses de gestió corrent.	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,53%
<b>EBITDA</b>	<b>17,7%</b>	<b>18,4%</b>	<b>18,6%</b>	<b>18,9%</b>	<b>19,2%</b>	<b>20,6%</b>	18,83%
<b>8. Amortització de l'immobilitzat.</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,9%</b>	2,06%
<b>A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>15,4%</b>	<b>16,3%</b>	<b>16,6%</b>	<b>16,9%</b>	<b>17,2%</b>	<b>18,7%</b>	16,77%
<b>A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1+A.2)</b>	<b>15,4%</b>	<b>16,3%</b>	<b>16,6%</b>	<b>16,9%</b>	<b>17,2%</b>	<b>18,7%</b>	16,77%
<b>17. Impostos sobre beneficis.</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,7%</b>	4,19%
<b>A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS</b>	<b>11,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>12,4%</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,9%</b>	<b>14,0%</b>	12,58%

Efectuant sumes horitzontals s'observa, com ja s'ha comentat, que el cost principal del compte el constitueix el relatiu al cànon, que suma un total d'1.638.317 euros per la part fixa i 133.648 euros per la part variable, suposant en conjunt 1.771.965 euros, un 36,47% del valor estimat del contracte.

El total de les altres despeses d'explotació projectades, 2.185.444 euros, suposa un 44,98% del referit valor.

A continuació figuren les despeses de personal, 1.071.745 euros, que signifiquen un 22,06% del valor del contracte.

El marge brut d'explotació (Ebitda) puja a 914.876 euros, essent una magnitud percentual propera al vint per cent, el 18,83%, en relació amb el valor del contracte, mentre que la mitjana de beneficis després d'impostos és de 122.231 euros anuals, totalitzant un 12,58% del valor del contracte.

## **9. Rendibilitat esperada dels recursos aplicats.**

Un cop posats de manifest els resultats positius que, previsiblement, obtindrà el concessionari de la concessió plantejada, es calcula quina és la rendibilitat esperada pels recursos que hi siguin aplicats. Per tal motiu s'estima l'estructura del balanç inicial de l'activitat i el volum de recursos que hi hauran de ser aplicats.

En l'estructura de costos d'una estació de servei estàndard del grup mitjà corresponent a la informació de la Central de Balanços del Banc d'Espanya esmentada anteriorment<sup>17</sup> es conté una sèrie de ràtios diverses indicatives de la relació entre diverses magnituds de les explotacions: entre el valor afegit i la xifra de negocis del sector i els actius, totals i corrents, en relació amb les anteriors magnituds.

Tenint en compte les proporcions indicades s'ha estimat en el Quadre 15 el volum del balanç anual atribuïble a l'estació de servei de Gavà i especialment el seu actiu corrent, a efectes de completar el quadre amb les taxes de rendiment previstos en les projeccions efectuades.

Es parteix de la base que tot el finançament necessari per a la posta en marxa de l'activitat serà aportat com a recursos propis per la societat concessionària, de manera que això garanteix que, si finalment s'optava a obtenir una part del finançament a través del crèdit bancari, els resultats no empitjorarien sinó, ans al contrari, resultarien més favorables, atès que el cost del finançament bancari és notablement més baix que la rendibilitat calculada per a la inversió.

---

<sup>17</sup> En la pàgina 10 d'aquest informe.

**Quadre 15. Ràtios de la concessió**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Mitjana
ACTIU ESTIMAT CONCESSIONARI (€)	255.152	261.826	267.954	274.226	280.644	287.212	
ACTIU CIRCULANT ESTIMAT CONCESSIONARI (€)	171.896	176.392	180.521	184.746	189.070	193.495	
INVERSIÓ EN LA CONCESSIÓ (pendent d'amortitzar)	100.000	80.000	60.000	40.000	20.000		
TOTAL ACTIU	271.896	256.392	240.521	224.746	209.070	193.495	
VARIACIÓ ANUAL DE L'ACTIU CIRCULANT		4.496	4.128	4.225	4.324	4.425	
Import net de la xifra de negocis (INXN )	522.438	939.826	961.822	984.333	1.007.370	442.866	
Benefici net	60.428	114.869	119.509	124.561	129.768	62.022	
Flux de caixa positiu	72.099	134.869	139.509	144.561	149.768	70.351	
% Benefici sobre INXN <sup>1</sup>	11,57%	12,22%	12,43%	12,65%	12,88%	14,00%	
% Flux de caixa sobre INXN <sup>1</sup>	13,80%	14,35%	14,50%	14,69%	14,87%	15,89%	
<b>ROA (ajustat als dies de l'any natural)</b>	<b>38,08%</b>	<b>44,80%</b>	<b>49,69%</b>	<b>55,42%</b>	<b>62,07%</b>	<b>76,97%</b>	<b>52,24%</b>
<b>Taxa interna de rendibilitat pel concessionari (TIR)</b>							
Aportacions del concessionari							
Inversió en la concessió	-100.000						
Aportacions d'actiu circulant	-171.896	-4.496	-4.128	-4.225	-4.324	-4.425	
<b>Retorns al concessionari</b>							
Dates	02/06/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	01/06/2029
Fluxos de caixa	-271.896	72.099	134.869	139.509	144.561	149.768	70.351
Recuperació de l'actiu circulant							193.495
Fluxos nets	-271.896	72.099	134.869	139.509	144.561	149.768	263.845
<b>TIR</b>	<b>49,4%</b>						
<sup>1</sup> En termes anuals							

S'observa que l'estimació de l'actiu total inicial és de l'ordre d'uns 272.000 euros, dels quals 172.000 corresponen a l'actiu circulant<sup>18</sup>, i 100.000 euros corresponen a la inversió inicial en l'immobilitzat.

El rendiment mitjà ponderat sobre actius (ROA) se situa en el 52,24%, fluctuant entre un mínim el 2024 del 38,08% i un màxim el 2029 del 76,97%.

Obtenint els fluxos de caixa nets introduint l'import estimat d'inversió en la concessió i l'import de l'actiu corrent, la taxa interna de rendiment, tal com es calcula en aquest quadre s'eleva al 49,4%.

Es conclou en conseqüència que l'explotació d'aquesta àrea de servei en les condicions exposades té viabilitat econòmica i financera.

<sup>18</sup> Partint de la base de que, segons la informació de la Central de Balanços esmentada, la xifra de negocis representa un 358,95% del total actiu, és a dir el total actiu és el 27,86% de la xifra de negocis. D'altra banda, l'actiu circulant és el 67,37% de l'actiu total, és a dir, el 18,77% de la xifra de negocis.

**Annex 1. Certificacions cadastrals de la semi àrea 96178, banda mar, sentit Barcelona i de la semi àrea 96591, banda muntanya, sentit Tarragona.**

**Semi àrea 96178, direcció Barcelona, banda mar.**

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>	<p>VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p>	<p><b>CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA</b></p> <p>Referencia catastral: 001200500DF17B0001XD</p>
	<p>MINISTERIO DE HACIENDA</p>	<p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:** CL AUTOPISTA A-16 P K 9500 08850 GAVA [BARCELONA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Industrial

**Superficie construida:** 23.140 m2    **Año construcción:** 1996

**Valor catastral: [ 2024 ]:**    **2.871.022,32 €**  
**Valor catastral suelo:**    **1.189.360,79 €**  
**Valor catastral construcción:**    **1.681.661,53 €**

**Titularidad:**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS SA	A80298839	100,00% de propiedad	CL MENDEZ ALVARO 44 28045 MADRID [MADRID]

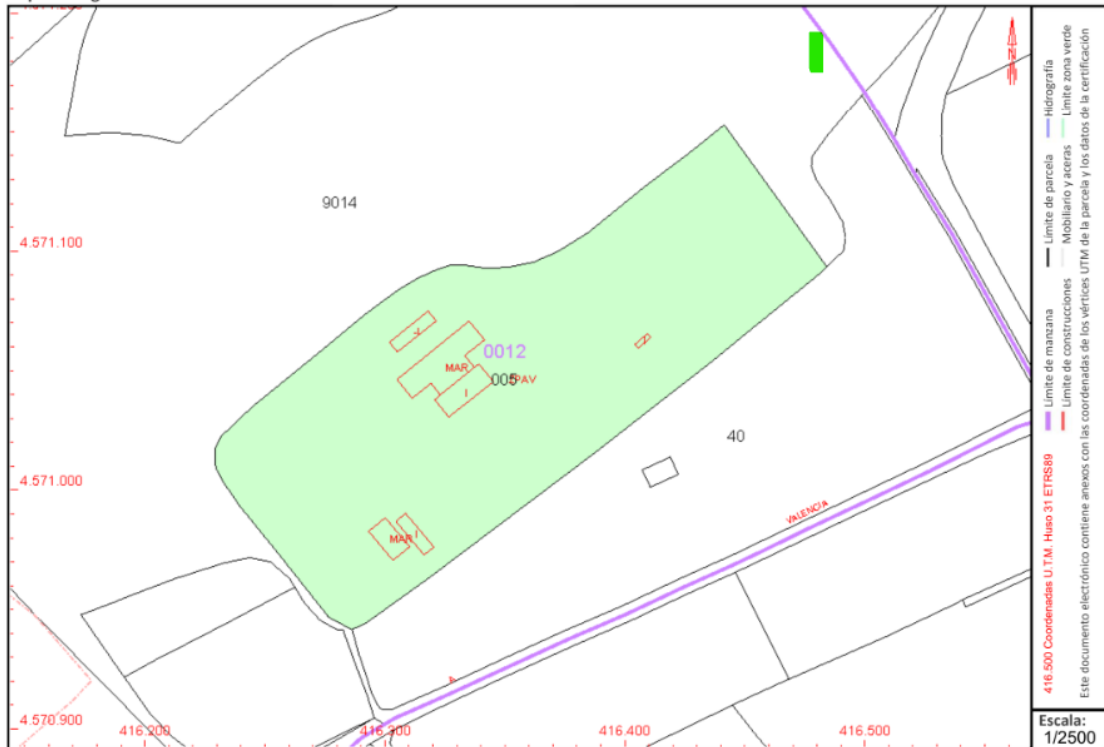
**Construcción**

Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²
1/00/01 EST SERVICIO	515	1/00/02 EST SERVICIO	144
1/00/03 COMERCIO	228	1/-/1/01 DEPOSITOS	111
1/EX/00 OBR URB INT	22.029	1/00/04 EST SERVICIO	98
1/00/05 EST SERVICIO	15		

**PARCELA CATASTRAL**

**Superficie gráfica:** 23.268 m2

**Parcela construida sin división horizontal**



*Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.*

Solicitante: GENERALITAT DE CATALUÑA- DEPARTAMENTO DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

Finalidad: gestion suelo gestionado por cimalsa

Fecha de emisión: 06/03/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: T1TYJ0Z4ZV25VKB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/03/2024





VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001200500DF17B0001XD

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 08088A014000400000WE

Localización: Polígono 14 Parcela 40  
RAURELL. GAVA [BARCELONA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GALLEGO GAMEZ FRANCISCO JOSE	53316559Y	CL. SANT JOSEP 45 08840 VILADECANS [BARCELONA]



Referencia catastral: 08088A014090140000WP

Localización: Polígono 14 Parcela 9014  
RAURELL. GAVA [BARCELONA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GENERALITAT DE CATALUNYA	S0811001G	PZ. SAN JAUME 2 08002 BARCELONA [BARCELONA]



Semi àrea 96591, direcció Tarragona, banda muntanya.



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001200400DF17B0001DD

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL AUTOPISTA A-16 P K 9500 08850 GAVA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 15.980 m<sup>2</sup> Año construcción: 1996

Valor catastral: [ 2024 ]: 2.070.196,90 €

Valor catastral suelo: 828.954,66 €

Valor catastral construcción: 1.241.242,24 €

### Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS SA	A80298839	100,00% de propiedad	CL MENDEZ ALVARO 44 28045 MADRID [MADRID]

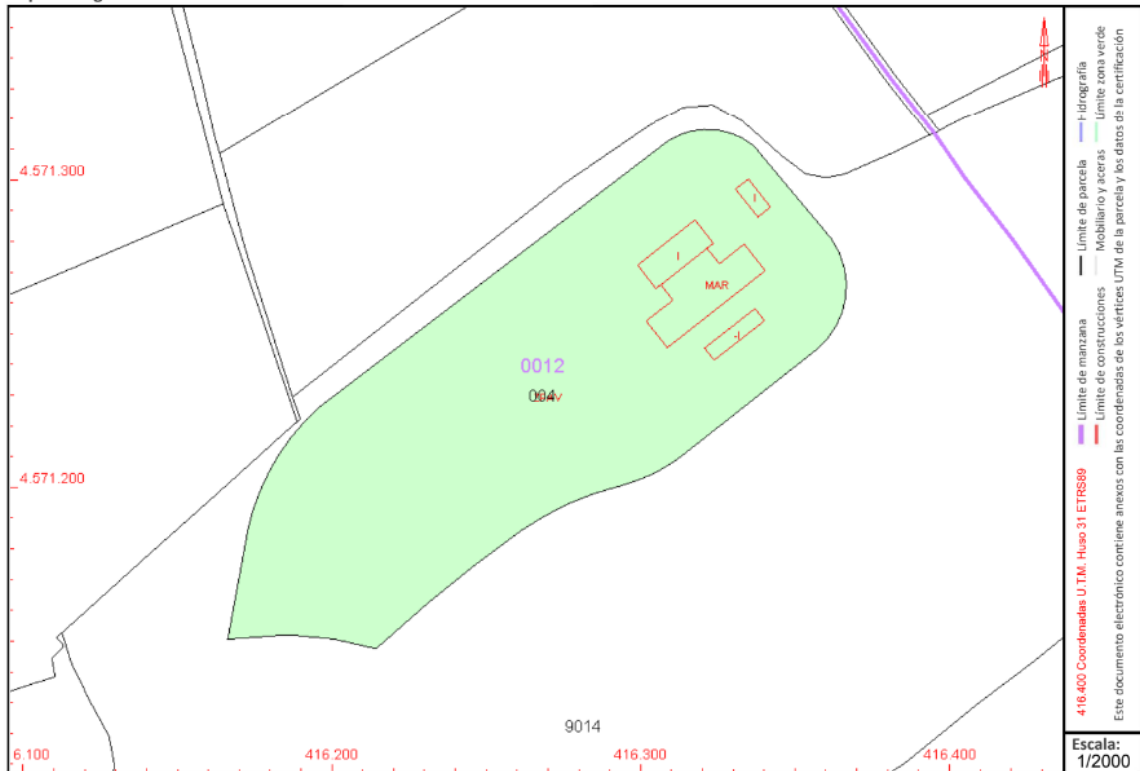
### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	EST SERVICIO	574	1/00/02	EST SERVICIO	60
1/00/03	COMERCIO	234	1/-/01	DEPOSITOS	105
1/EX/00	OBR URB INT	15.007			

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 16.290 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: FCSPPDCHJXK5RPQR7 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/03/2024



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: GENERALITAT DE CATALUÑA- DEPARTAMENTO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

Finalidad: gestion suelo gestionado por cimalsa

Fecha de emisión: 06/03/2024





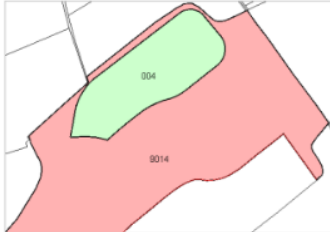
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001200400DF17B0001DD

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 08088A014090140000WP

Localización: Polígono 14 Parcela 9014  
RAURELL. GAVA [BARCELONA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GENERALITAT DE CATALUNYA	S0811001G	PZ SAN JAUME 2 08002 BARCELONA [BARCELONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: FcSPDCHJXK5RPQR7 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/03/2024



## Annex 2. Components del preu de venda al públic de la Gasolina 95.

€ per litre	Cotització internacional Brent (1)	Dif. entre cotització internac. gasolina 95 i cru Brent (Cl) (2)	Marge brut de distribució <sup>1</sup> (PAI-Cl) (3)	Preu abans d'impostos (4=1+2+3)	Impost sobre hidrocarburs (tipus general) (5)	Impost sobre hidrocarburs (tipus especial) (6)	IVA (7)	Preu de venda al públic (8=4+5+6+7)
<b>2022</b>								
ene	0,483	0,060	0,240	0,783	0,401	0,072	0,264	1,520
feb	0,546	0,065	0,233	0,844	0,401	0,072	0,276	1,593
mar	0,681	0,068	0,267	1,016	0,401	0,072	0,312	1,801
abr	0,609	0,138	0,278	1,025	0,401	0,072	0,315	1,813
may	0,672	0,231	0,218	1,121	0,401	0,072	0,335	1,929
jun	0,737	0,279	0,266	1,282	0,401	0,072	0,368	2,123
jul	0,696	0,163	0,333	1,192	0,401	0,072	0,350	2,015
ago	0,619	0,096	0,314	1,029	0,401	0,072	0,316	1,818
sep	0,572	0,084	0,297	0,953	0,401	0,072	0,299	1,725
oct	0,597	0,125	0,251	0,973	0,401	0,072	0,304	1,750
nov	0,566	0,132	0,290	0,988	0,401	0,072	0,306	1,767
dic	0,482	0,077	0,304	0,863	0,401	0,072	0,280	1,616
<b>Mitjana</b>	<b>0,605</b>	<b>0,127</b>	<b>0,274</b>	<b>1,006</b>	<b>0,401</b>	<b>0,072</b>	<b>0,310</b>	<b>1,789</b>
<b>2023</b>								
ene	0,483	0,128	0,273	0,884	0,401	0,072	0,285	1,642
feb	0,485	0,125	0,279	0,889	0,401	0,072	0,286	1,648
mar	0,462	0,159	0,265	0,886	0,401	0,072	0,285	1,644
abr	0,488	0,138	0,265	0,891	0,401	0,072	0,286	1,650
may	0,439	0,131	0,276	0,846	0,401	0,072	0,277	1,596
jun	0,434	0,152	0,266	0,852	0,401	0,072	0,278	1,603
jul	0,456	0,160	0,252	0,868	0,401	0,072	0,282	1,623
ago	0,497	0,181	0,265	0,943	0,401	0,072	0,297	1,713
sep	0,554	0,143	0,283	0,980	0,401	0,072	0,305	1,758
oct	0,542	0,057	0,324	0,923	0,401	0,072	0,293	1,689
nov	0,485	0,088	0,288	0,861	0,401	0,072	0,280	1,614
<b>Mitjana</b>	<b>0,484</b>	<b>0,133</b>	<b>0,276</b>	<b>0,893</b>	<b>0,401</b>	<b>0,072</b>	<b>0,287</b>	<b>1,653</b>
<sup>1</sup> Marge brut de distribució:								
Costos associats a la distribució del carburant (des de la refineria o port d'importació) fins el seu destí (estació de servei) i la rendibilitat de l'operador majorista i/o distribuïdor minorista								
Addicionalment inclou els costos derivats del compliment de diverses obligacions, com son el manteniment d'existència mínimes de seguretat, l'aportació al Fons Nacional d'Eficiència Energètica o la comercialització de biocarburants amb fins de transport, entre d'altres								
Font: Boletín Informativo de la Distribución de Carburantes en Estaciones de Servicio (mensual). CNMC.								

### Annex 3. Components del preu de venda al públic del Gasoil A.

€ per litre	Cotització internacional Brent (1)	Dif. entre cotització internac. gasolina 95 i cru Brent (C) (2)	Cotització internacional gasolina 95 (3=1+2)	Marge brut de distribució <sup>1</sup> (PAI-C) (4)	Preu abans d'impostos (5=3+4)	Impost sobre hidrocarburs (tipus general) (6)	Impost sobre hidrocarburs (tipus especial) (7)	IVA (8)	Preu de venda al públic (9=5+6+7+8)
<b>2022</b>									
ene	0,483	0,076	0,559	0,218	0,777	0,307	0,072	0,243	1,399
feb	0,545	0,077	0,622	0,221	0,843	0,307	0,072	0,257	1,479
mar	0,679	0,198	0,877	0,210	1,087	0,307	0,072	0,308	1,774
abr	0,608	0,273	0,881	0,259	1,140	0,307	0,072	0,319	1,838
may	0,672	0,242	0,914	0,268	1,182	0,307	0,072	0,328	1,889
jun	0,736	0,355	1,091	0,220	1,311	0,307	0,072	0,355	2,045
jul	0,697	0,266	0,963	0,294	1,257	0,307	0,072	0,344	1,980
ago	0,621	0,287	0,908	0,247	1,155	0,307	0,072	0,322	1,856
sep	0,571	0,314	0,885	0,283	1,168	0,307	0,072	0,325	1,872
oct	0,598	0,402	1,000	0,223	1,223	0,307	0,072	0,336	1,938
nov	0,566	0,298	0,864	0,327	1,191	0,307	0,072	0,330	1,900
dic	0,482	0,244	0,726	0,292	1,018	0,307	0,072	0,293	1,690
<b>Mitjana</b>	<b>0,605</b>	<b>0,253</b>	<b>0,858</b>	<b>0,255</b>	<b>1,113</b>	<b>0,307</b>	<b>0,072</b>	<b>0,313</b>	<b>1,805</b>
<b>2023</b>									
ene	0,482	0,251	0,733	0,290	1,023	0,307	0,072	0,295	1,697
feb	0,485	0,169	0,654	0,316	0,970	0,307	0,072	0,283	1,632
mar	0,462	0,172	0,634	0,291	0,925	0,307	0,072	0,274	1,578
abr	0,488	0,104	0,592	0,281	0,873	0,307	0,072	0,263	1,515
may	0,439	0,096	0,535	0,267	0,802	0,307	0,072	0,248	1,429
jun	0,434	0,130	0,564	0,248	0,812	0,307	0,072	0,250	1,441
jul	0,456	0,149	0,605	0,233	0,838	0,307	0,072	0,255	1,472
ago	0,497	0,214	0,711	0,233	0,944	0,307	0,072	0,278	1,601
sep	0,554	0,223	0,777	0,226	1,003	0,307	0,072	0,290	1,672
oct	0,542	0,187	0,729	0,272	1,001	0,307	0,072	0,290	1,670
nov	0,485	0,176	0,661	0,279	0,940	0,307	0,072	0,277	1,596
<b>Mitjana</b>	<b>0,484</b>	<b>0,170</b>	<b>0,654</b>	<b>0,267</b>	<b>0,921</b>	<b>0,307</b>	<b>0,072</b>	<b>0,273</b>	<b>1,573</b>
<sup>1</sup> Marge brut de distribució:									
Costos associats a la distribució del carburant (des de la refinaria o port d'importació) fins el seu destí (estació de servei)									
i la rendibilitat de l'operador majorista i/o distribuïdor minorista									
Addicionalment inclou els costos derivats del compliment de diverses obligacions, com son el manteniment d'existència mínimes de seguretat, l'aportació al Fons Nacional d'Eficiència Energètica o la comercialització de biocarburants amb fins de transport, entre d'altres									
Font: Boletín Informativo de la Distribución de Carburantes en Estaciones de Servicio (mensual). CNMC.									

**Annex 4. Evolució dels components del marge brut de la gasolina i del Gasoil A (2019 i 2020).**

	Gasolina 95		Gasoil A	
	2019	2020	2019	2020
Costos associats al punt de venda	42,00%	33,50%	43,50%	33,50%
Logística secundària	2,80%	2,00%	3,60%	2,50%
Logística primària	4,40%	3,50%	4,70%	3,70%
Desviació CMP vs CI	0,00%	0,00%	5,90%	4,50%
Obligacions normatives	27,81%	26,79%	30,04%	28,00%
<i>EMS-estratègiques (CORES)</i>	1,40%	1,60%	1,60%	1,60%
<i>EMS-mínimas (sujetos)</i>	2,60%	2,00%	2,70%	2,10%
<i>Biocarburants</i>	22,60%	21,90%	24,40%	22,90%
<i>FNEE</i>	1,10%	1,20%	1,20%	1,30%
<i>Taxa CNMC</i>	0,05%	0,04%	0,07%	0,05%
<i>Obligacions d'informació</i>	0,06%	0,05%	0,07%	0,05%
Benefici empresarial	15,00%	12,00%	7,10%	5,50%
No explicat	7,99%	22,21%	5,16%	22,30%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Font: Informe Anual de Supervisión de la Distribución de Carburantes. Año 2020 . CNMC.

## Annex 5. Volum de vendes a l'estació de servei objecte de concurs el 2023 i 2022 (litres).

Font: CIMALSA					2023				
	SENTIT BARCELONA (96178)			SENTIT TARRAGONA (96591)					
	95	98	GAS A+Id aditivat	Autogas	95	98	GAS A	Autogas	Total
GENER	27.003	6.959	127.923	6.230	54.989	7.943	132.989	5367	369.403
FEBRER	32.949	2.984	123.994	7001	57.874	4.982	131.894	6400	368.078
MARÇ	49.999	1.984	174.031	12903	72.993	4.973	151.916	11301	480.100
ABRIL	48.851	2.003	140.462	12883	52.993	2.989	105.992	5101	371.274
MAIG	62.004	6.008	156.685	12303	81.726	9.958	163.574	11050	503.308
JUNY	59.969	7.995	159.921	10920	89.855	7.979	165.676	10903	513.218
JULIOL	48.948	6.975	136.957	5580	78.742	5.989	118.527	6384	408.102
AGOST	46.005	3.988	102.095	11400	73.001	7.988	115.959	8985	369.421
SETEMBRE	54.001	5.964	137.048	11609	59.970	1.991	101.630	6311	378.524
OCTUBRE	52.964	3.986	137.001	11029	88.995	7.957	139.809	12743	454.484
NOVEMBRE	53.005	6.909	136.008	11155	72.007	7.960	123.911	6612	417.567
DESEMBRE	29.937	3.989	83.973	10.797	49.985	3.991	81.820	12.200	276.692
Total productes	565.635	59.744	1.616.098	123.810	833.130	74.700	1.533.697	103.357	4.910.171

Font: CIMALSA					2022				
	SENTIT BARCELONA (96178)			SENTIT TARRAGONA (96591)					
	95	98	GAS A	Autogas	95	98	GAS A	Autogas	Total
GENER	26.010	0	103.980		44.010	5.960	81.000		260.960
FEBRER	26.990	0	103.000		43.950	6.970	112.630		293.540
MARÇ	41.000	5.990	146.450		56.000	5.960	115.940		371.340
ABRIL	37.990	3.990	119.640		52.220	2.990	116.990		333.820
MAIG	37.010	3.980	154.040		56.880	6.960	130.950		389.820
JUNY	53.940	9.990	164.950		58.010	6.000	132.920		425.810
JULIOL	43.910	0	149.940		71.910	3.990	151.890		421.640
AGOST	59.000	7.950	155.830		70.000	10.960	153.030		456.770
SETEMBRE	40.950	1.990	154.020		63.960	5.010	127.930		393.860
OCTUBRE	44.948	6.985	141.913		59.990	6.970	132.860		393.666
NOVEMBRE	45.950	10.966	169.980		63.949	9.948	133.002		433.795
DESEMBRE	46.002	0	129.467	0	55.955	0	150.298	18.000	399.722
Total productes	503.700	51.841	1.693.210	0	696.834	71.718	1.539.440	18.000	4.574.743

## Annex 6. Ràtios sectorials de les gasolineres amb una xifra de negocis de 2 a 10 milions d'euros.

BANCO DE ESPAÑA  
Eurosistema



Registadores  
DE ESPAÑA

### Ratios Sectoriales de las Sociedades no Financieras

Datos en %

País: España

Año: 2022

Sector de actividad (CNAE): G473 Comercio al por menor de combustible para la automoción en establecimientos especializados

Tamaño (cifra neta de negocio): De 2 a 10 millones €

Tasa de cobertura (% número de empresas): No disponible

Tasa de cobertura (% número de empleados): No disponible

Ratio	Nombre de Ratio	Empresas	Q1	Q2	Q3 <sup>(1)</sup>
<b>Costes operativos, beneficios y rentabilidades</b>					
R01	Valor añadido / Cifra neta de negocios	960	5,03	7,06	9,66
R02	Gastos de personal / Cifra neta de negocios	960	3,10	4,32	5,81
R03	Resultado económico bruto / Cifra neta de negocios	960	1,13	2,42	4,12
R04	Resultado económico bruto / Total deuda neta	614	7,11	20,14	55,77
R05	Resultado económico neto / Cifra neta de negocios	960	0,60	1,68	3,34
R16	Cifra neta de negocios / Total activo	960	241,86	358,95	548,35
R10	Resultado económico neto / Total activo	960	2,26	5,86	11,30
R11	Resultado antes de impuestos / Fondos propios	933	4,53	11,15	22,31
R12	Resultado después de impuestos / Fondos propios	933	3,38	8,34	16,82
<b>Capital circulante</b>					
R17	Existencias / Cifra neta de negocios	960	1,18	1,90	2,94
R18	Deudores comerciales / Cifra neta de negocios	960	0,86	2,56	6,73
R19	Acreedores comerciales / Cifra neta de negocios	960	2,44	4,02	6,36
R20	Capital circulante / Cifra neta de negocios	960	-1,24	0,80	4,16
<b>Gastos e ingresos financieros</b>					
R07	Gastos financieros y asimilados / Cifra neta de negocios	960	0,01	0,09	0,30
R06	Gastos financieros y asimilados / Resultado económico bruto	873	0,40	3,77	13,12
R09	Resultado financiero / Cifra neta de negocios	960	-0,27	-0,07	0,00
R08	Resultado financiero / Resultado económico bruto	873	-11,77	-2,97	0,00
<b>Estructura del activo</b>					
R13	Inmovilizado financiero / Total activo	960	0,00	0,37	5,53
R14	Inmovilizado material / Total activo	960	8,54	22,84	47,54
R15	Activo circulante / Total activo	960	42,93	67,37	85,16
R21	Activos financieros a corto plazo y dispon. / Total activo	960	12,90	28,71	47,71
<b>Estructura del pasivo</b>					
R22	Fondos propios / Total patrimonio neto y pasivo	960	29,60	52,84	74,22
R23	Provisiones para riesgos y gastos / Total patrimonio neto y pasivo	960	0,00	0,00	0,00
R24	Deudas con entidades de crédito / Total patrimonio neto y pasivo	960	0,00	5,97	25,28
R25	Deudas con entidades de crédito, medio y largo plazo / Total patrimonio neto y pasivo	960	0,00	1,88	15,30
R26	Deudas con entidades de crédito, corto plazo / Total patrimonio neto y pasivo	960	0,00	0,00	6,82
R27	Deudas a medio y largo plazo / Total patrimonio neto y pasivo	960	0,00	5,61	21,08
R28	Deudas a corto plazo / Total patrimonio neto y pasivo	960	17,80	31,71	49,17
<b>Actividad</b>					
T1	Tasa de variación de la cifra neta de negocios	960	24,19	33,55	43,15

Fuente: Base de datos RSE (ratios sectoriales de sociedades no financieras). Banco de España (Central de Balances) / Registros de España (Registros Mercantiles - CPE).- Comité Europeo de Centrales de Balances.

Aviso: Las empresas incluidas en la base de datos RSE no forman una muestra estadística. La base RSE excluye las empresas sin empleo ni actividad. Se prohíbe la redistribución de los datos, incluso cuando se pretenda hacerlo a título gratuito. ©Copyright Banco de España/Registros de España. 2021. Madrid. Reservados todos los derechos.

(1) Valores de los cuartiles de la distribución estadística.