



ASESORES Y AUDITORES ASOCIADOS

**ESTUDI DE COSTOS I VIABILITAT DEL
PROPER CENTRE DE MAR DE GAVÀ**

Contenido

JUSTIFICACIÓ I OBJECTE.....	3
MARC LEGAL I NORMATIU	7
DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE DEL CENTRE DE MAR DE GAVÀ.....	10
ANÀLISI DE LA OFERTA I DEMANDA	11
ANÀLISIS DE LA DEMANDA.....	11
ANÀLISIS DE L'OFERTA.....	12
ANÀLISIS I ESTRUCTURA DE PREUS	12
PROJECCIÓ FINANCERA.....	14
ANÀLISI DE COSTOS	20
VESTUARI I BASE NÀUTICA: EDIFICI 1 I 3	20
COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDAT: EDIFICIS 1, 2 I 3.....	28
GUINGUETA:	28
PLA ECONÒMIC FINANCER	32
PLA D'INVERSIONS:	32
CÀLCUL DEL RETORN DE LA INVERSIÓ	35
AMORTITZACIONS DE LA INVERSIÓ REALITZADA	36
PREVISIÓ DE COMPTE GENERAL DE RESULTATS.....	40
ESTIMACIÓ DEL RENDIMENT FUTUR DEL PROJECTE CONJUNT	41
CÀLCUL DELS ANYS DE CONCESSIÓ I DEL CÀNON.....	46
CÀLCUL DEL CÀNON	51
CONCLUSIONS.....	53

JUSTIFICACIÓ I OBJECTE

Es realitza aquest informe a petició de l'Ajuntament de Gavà.

Es desenvoluparà un estudi de costos de viabilitat del futur Centre de Mar de Gavà, concretament la concessió d'un servei d'esports aquàtics d'embarcacions sense motor, amb l'explotació d'un restaurant i l'explotació d'altres espais complementaris durant tota la concessió o de forma temporal, com una guingueta.

En aquest estudi:

- Es desenvoluparà una anàlisi tècnica, econòmica i financera.
- Es validaran quantitativament les dades disponibles i facilitades per l'Ajuntament de Gavà.
- Es prepararà un document amb la previsió d'ingressos i despeses, i previsió del resultat final de l'explotació de tots els serveis englobats en la futura concessió del Centre de Mar de Gavà.
- S'elaborarà un informe final de conclusions amb la **proposta de cànon** a aplicar i **proposta d'anys d'explotació de la concessió**.

Objectius Estratègics

Els objectius a llarg termini per al **Centre de Mar de Gavà** inclouen diversos aspectes que contribuiran al seu èxit i impacte positiu en la comunitat. A continuació, descriurem aquests objectius:

1. **Promoció del Turisme:**

- El Centre de Mar de Gavà té com a objectiu esdevenir un punt d'atracció per als turistes i visitants. A través de l'oferta d'activitats aquàtiques, com el lloguer d'embarcacions sense motor, es pot promoure el turisme actiu i sostenible a la zona.
- La ubicació prop del mar i la platja ofereix una oportunitat única per atraure turistes interessats en gaudir de l'entorn natural i les activitats esportives.

2. **Educació Ambiental:**

- El Centre de Mar ha de ser un espai on es promogui l'educació ambiental. Això pot incloure tallers, xerrades i activitats pràctiques per conscienciar sobre la importància de la conservació del medi marí.
- Es poden organitzar sortides educatives per a escoles i grups perquè aprenguin sobre la biodiversitat marina, la gestió sostenible i la protecció dels ecosistemes costaners.

3. Inclusió Social a través de l'Esport:

- El Centre de Mar ha de ser un espai obert i inclusiu per a tothom. Això significa que s'han de prendre mesures per garantir que persones amb discapacitat o en risc d'exclusió social puguin gaudir de les activitats aquàtiques.
- Es poden establir programes específics per a col·lectius vulnerables, com ara persones amb discapacitat física o intel·lectual, perquè puguin participar activament en les activitats esportives.

4. Desenvolupament Social i Comunitari:

- El Centre de Mar ha de ser un lloc on la gent es reuneixi, comparteixi experiències i creï vincles. Això pot afavorir el desenvolupament social i la cohesió comunitària.
- Es poden organitzar esdeveniments, competicions i activitats socials perquè els veïns de Gavà es coneguin i formin part d'una comunitat activa i saludable.

En resum, el Centre de Mar de Gavà no només és un espai esportiu, sinó també un motor per al turisme, l'educació ambiental i la inclusió social. Amb una gestió adequada i una visió a llarg termini, pot tenir un impacte significatiu en la vida dels habitants de Gavà i els visitants.

Beneficis Comunitaris

El projecte del nou Centre de Mar de Gavà beneficiarà la comunitat local de diverses maneres significatives.

1. Creació de Llocs de Treball:

- El desenvolupament i la gestió del Centre de Mar generarà oportunitats laborals tant durant la fase de construcció com en la seva operació diària.
- Es preveu la contractació de personal per a la gestió de les activitats nàutiques, l'organització de campus nàutics per a nens i nenes, i per a la realització de cursos i tallers per a la comunitat.

2. Impuls de l'Economia Local:

- El Centre de Mar atraurà visitants i turistes, el que pot incrementar els ingressos per a negocis locals com restaurants, hotels i botigues.
- La promoció d'activitats esportives i culturals pot fomentar la creació de noves empreses i serveis relacionats amb el turisme i l'esport.

3. **Desenvolupament Social:**

- El projecte inclou un enfocament inclusiu, amb la intenció d'integrar persones en risc d'exclusió social i amb discapacitat, millorant així la cohesió social.
- Es fomentarà la formació de tècnics i esportistes, contribuint al desenvolupament professional i personal dels habitants.

4. **Sostenibilitat i Medi Ambient:**

- Les propostes del projecte tenen un pla amb mesures concretes per afavorir un consum energètic responsable i sostenible, així com per minimitzar l'impacte ambiental.

Aquests beneficis reflecteixen un impacte positiu no només en l'àmbit econòmic, sinó també en el social i ambiental, contribuint a un futur més pròsper i sostenible per a la comunitat de Gavà.

Sostenibilitat

Algunes de les iniciatives de sostenibilitat que es tindran en compte durant l'explotació del Centre de Mar:

- **Esports Nàutics Sostenibles:** Promoció de modalitats d'esports nàutics sense motor per minimitzar l'impacte ambiental.
- **Educació i Formació Nàutica:** Oferta de formacions que fomenten els coneixements nàutics i del mar, incloent titulacions oficials per patronejar embarcacions.
- **Activitats de Descoberta:** Activitats guiades per descobrir el medi marí i promoure la consciència ecològica entre la població.
- **Restauració Saludable:** Serveis de restauració amb menús equilibrats i saludables, incloent opcions per a esportistes i usuaris de la platja.

Aquestes iniciatives reflecteixen un compromís amb la sostenibilitat i la conservació del medi marí, així com amb la promoció d'un estil de vida saludable i respectuós amb l'entorn.

Innovació

El Centre de Mar de Gavà preveu implementar diverses tecnologies i mètodes innovadors en la seva gestió i activitats:

- **Sistemes de Gestió d'Activitats i Serveis:** Es desenvoluparan sistemes avançats per a la gestió eficient de les activitats i serveis oferts, incloent la reserva i lloguer d'embarcacions, cursos i tallers.
- **Avaluació de la Satisfacció i Opinió dels Usuaris:** Es farà servir tecnologia per recollir i analitzar les opinions i la satisfacció dels usuaris, permetent així una millora contínua del servei.
- **Estats Econòmic-Financers Independents:** Es mantindran estats econòmic-financers específics per al Centre de Mar, incloent balanç de situació, compte de pèrdues i guanys, endeutament, i una estructura detallada de càrrecs i categories de personal.
- **Inversions i Amortitzacions:** Es gestionaran les inversions anuals realitzades, les acumulades i les amortitzacions tècniques o econòmiques de les inversions efectuades per l'entitat gestora, seguint els principis i criteris de valoració, agrupació i classificació d'acord amb el Pla General Comptable vigent.

Aquestes iniciatives tecnològiques i metodològiques contribuiran a una gestió més eficient i a una millora de l'experiència dels usuaris del Centre de Mar.

MARC LEGAL I NORMATIU

En aquest apartat, farem menció del marc legal i normatiu dels diferents serveis a establir en el Centre de Mar de Gavà.

L'Estat té competència "exclusiva i plena", sobre el domini marítim-terrestre. Aquesta competència està directament individualitzada per la pròpia Constitució de 1978. La zona marítimo-terrestre, les platges, les aigües interiors, el mar territorial i els recursos naturals de la zona econòmica i la plataforma continental són considerats béns del Domini Públic Marítim-Terrestre (DPMT). La Llei de Costes precisa aquests conceptes i estableix les normes per a la seva protecció i garantia de gaudi públic. Això constitueix la base de la gestió del DPMT, amb totes les potestats administratives i procediments regulats per aquesta llei.

Reial Decret 876/2014, 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes.

Segons la Llei 225/1988, de 28 de Juliol, de Costes, Capítol II, Servituds Legals, Secció 1ª, Servitud de Protecció, article 23 la servitud de protecció recau sobre una zona de 100 metres des del marge del litoral per realitzar activitats d'explotació. L'extensió esmentada d'aquesta zona podrà ser ampliada per l'Administració del Estat, d'acord amb el de la Comunitat Autònoma i l'Ajuntament corresponent, fins a un màxim de 100 metres.

Pel que respecta els Contractes Públics, Llei 9/2017, de 8 de Novembre, de Contractes del Sector Públic, que regula els contractes realitzats per l'administració pública a Espanya. Alguns articles que cal tenir en compte són els següents:

- **Art. 289. Prestacions econòmiques**, el concessionari té dret a les contraprestacions econòmiques previstes en el contracte,
- **Art. 247. 2 Estudi de viabilitat**. L'estudi de viabilitat ha de contenir, al menys, les dades, anàlisis, informes o estudis.

La Ordenança Reguladora de l'Ajuntament de Gavà "Pla especial assignació d'usos equipament 7.2b del Pla Parcial del Sector Central Mar" aprovada al 2017. **Segons l'article 2**, usos esportius i tècnic-administratiu, destinat a la descentralització administrativa que incorporarà serveis mèdics, de seguretat, culturals i d'assistència al ciutadà.

Segons els productes de consum, **la Llei, de 11 de març, de tercera modificació de la Llei 20/1985, de 25 de juliol, de Prevenció i Assistència en matèria de substàncies que poden generar dependència**. Article únic, ni en els establiments de venda i consum de begudes alcohòliques, ni en altres llocs públics està permès vendre ni subministrar cap mena de begudes alcohòliques als menors de divuit anys.

- **Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya, Capítol II, Dret a la protecció de la salut i a la seguretat, Art. 122-1,** les obligacions generals.
- **Decret 121/2013, de 26 de febrer, pel qual es regulen els fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia en les relacions de consum.** L'objecte d'aquest Decret és la regulació dels fulls de queixa, reclamació i denúncia.

El que respecta les activitats marítimes, el Reial Decret 901/1995, de 2 de juny, Art.1 en el qual s'aprova la Disposició Transitòria sisena de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, sobre traspàs de funcions de l'Administració de l'Estat a la Generalitat de Catalunya en matèria d'ensenyaments nàutica-esportius i subaquàtica esportius. D'acord amb la legislació vigent en matèria de costes, les empreses que es dediquin a activitats nàutiques hauran d'aportar a la Capitania Marítima corresponent, de forma prèvia al començament de la seva activitat, una declaració responsable. El concessionari ha d'exposar, en lloc públic i visible, còpia del títol de l'autorització per a la llicència d'ocupació municipal.

En quant a les activitats esportives, DECRET LLEI 31/2020, de 8 de setembre, pel qual es modifica el Decret legislatiu 1/2000, de 31 de juliol, pel qual s'aprova el Text únic de la Llei de l'esport, i s'estableixen mesures de funcionament dels òrgans de govern de les entitats esportives de Catalunya.

Respecte a l'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Cal assenyalar, que forma part de la legalitat, la sol·licitud i tramitació de diverses llicències i permisos d'obra per la reforma i acondicionament del futur Centre Cívic de mar, entre les que s'inclouen:

- **Llicència d'Obra Major:** Per a qualsevol tipus d'edificació nova o intervencions en edificis existents que alterin la seva configuració arquitectònica, com la reforma integral de vivendes o naus, o qualsevol obra que afecti elements catalogats.
- **Llicència d'Activitats:** Aquesta llicència és necessària per a l'exercici d'activitats econòmiques, industrials, comercials, d'oci o serveis, i per a l'obertura de determinats establiments.
- **Permisos Ambientals:** Si les obres poden tenir un impacte ambiental, pot ser necessari obtenir permisos específics o realitzar una avaluació d'impacte ambiental.

- **Permisos de Patrimoni:** En cas que el Centre de Mar estigui situat en una zona amb valor històric o cultural, podrien ser necessaris permisos addicionals per a la protecció del patrimoni.
- **Permisos Sectorials:** Depenent de la naturalesa de les activitats a desenvolupar, podrien ser necessaris permisos específics relacionats amb la salut, la seguretat, etc.
- **Comunicació de Començament d'Obres:** Abans de començar qualsevol obra, s'ha de notificar a l'ajuntament la data de començament.
- **Permisos de Tala d'Arbres:** Si es preveu la tala d'arbres durant les obres, caldrà obtenir els permisos corresponents.
- **Permisos de Moviments de Terres:** Per a qualsevol obra que impliqui moviments significatius de terres, com ara excavacions o rebliments.
- **Permisos de Canvi d'Ús:** Si es preveu canviar l'ús dels edificis a un ús residencial o un altre diferent al que tenien originalment.

Aquesta llista no és exhaustiva i pot variar en funció de la normativa local i els requeriments específics del projecte. La correcta obtenció i gestió d'aquests permisos és crucial per al desenvolupament exitós del Centre Cívic de Mar i per evitar possibles retards o sancions.

DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE DEL CENTRE DE MAR DE GAVÀ

El **Centre de Mar de Gavà** es concep com un complex que inclourà diverses instal·lacions i serveis destinats a promoure les activitats nàutiques i el lleure. El projecte constarà de:

- **Centre de Mar (Edifici 1):** Una part d'aquest espai estarà destinat a vestidors, guixetes, magatzem i instal·lacions.
- **Restaurant (Edifici 2):** Oferirà una oferta gastronòmica de qualitat, equilibrada i saludable, amb especial atenció a les necessitats dels esportistes i usuaris de la platja. Aquest espai haurà de donar servei com a mínim en l'horari d'obertura del centre de mar.
- **Zona de Varada Seca, Magatzem d'Embarcacions i Mòduls de Serveis (Edifici 3):** Aquest espai estarà destinat a l'emmagatzematge i manteniment de les embarcacions, així com a la prestació de serveis addicionals.
- **Guingueta:** La guingueta s'ubicarà en l'àmbit marítim terrestre. L'explotació d'aquest espai, només estarà vinculat de forma directa durant els 4 primers anys. La resta de temps no estarà garantida la vinculació amb la resta d'equipaments del Centre de Mar, i l'explotació estarà condicionada a guanyar les licitacions vinculades posteriors. Aquest espai s'adequarà com a mínim als horaris previstos en les guinguetes.

A més, el projecte també inclourà una **zona marítim terrestre de la platja de Gavà**.

ANÀLISI DE LA OFERTA I DEMANDA

Per avaluar els possibles ingressos, és imprescindible realitzar una anàlisi exhaustiva de l'oferta i la demanda, considerant factors com la població, els patrons de consum i la competència existent.

ANÀLISIS DE LA DEMANDA

Demografia i Psicografia

- **Població Local:** Gavà té una població aproximada de 47.593 habitants (INE 2023). Arrodonirem a **47.600**.
- **Turisme:** S'estima que Gavà rep al voltant de **100.000** turistes anuals, amb una concentració a la temporada d'estiu. Ajuntament de Gavà - 2024 - www.gavaciutat.cat.

Comportament del Consumidor

Patrons de Consum: Segons la informació disponible, el lloguer d'embarcacions sense motor és una activitat popular entre els turistes i residents que busquen gaudir del mar de manera tranquil·la i ecològica. Tot i que no hi ha dades específiques sobre Gavà Mar, podem fer algunes estimacions basades en tendències generals. En general, es calcula que aproximadament un **10-15%** dels turistes i residents poden estar interessats en activitats nàutiques com el lloguer d'embarcacions

- **Locals:** Això significaria que, de la població local de 47.600 habitants, entre **4.760 i 7.140 persones** podrien estar interessades.
- **Turistes:** Pel que fa als turistes, de 100.000 anuals, entre **10.000 i 15.000** podrien buscar aquesta activitat.

Demografia i Psicografia	Quantitat
Població Local	47,600 habitants
Turisme	100,000 turistes anuals
Interessats Locals	5.950 persones (mitjana)
Interessats Turistes	12.500 persones (mitjana)

Referències:

- <https://www.nauticaservimar.com/embarcaciones/alquiler-de-barcos-guia-completa/>

- <https://garbinautic.com/>
- Ajuntament de Gavà. (2025) - Platges de Gavà - <https://www.gava.cat/platges>

Per fer aquestes estimacions, s'ha tingut en compte una combinació de dades demogràfiques, tendències de consum, anàlisi de mercat i experiències prèvies.

ANÀLISIS DE L'OFERTA

Competència Directa

- **Establiments Similars:** Hi ha aproximadament 5 competidors directes de restauració.
En quant a serveis nàutics ens trobem un competidor indirecte, com és el Port Ginesta de Castelldefels.
- **Serveis Oferts:** Serveis similars amb preus que van des de 25€ per lloguer d'embarcacions per hora fins a 45€.
- **Preus de restauració** oscil·len entre els 25€ i els 40€ per persona,

Competència Indirecta

- **Alternatives d'Oci:** Inclouen centres comercials, parcs temàtics i activitats culturals. Estimació d'usuaris potencials que podrien preferir el Centre de Mar: 5% de la població local i 10% dels turistes.

Aquestes estimacions també es basen en una combinació de recerca de mercat, anàlisi de la competència, dades demogràfiques i preferències del consumidor.

ANÀLISIS I ESTRUCTURA DE PREUS

En aquest apartat s'analitza el preu mitjà per cada activitat, adaptat als càlculs realitzats per al centre cívic. Es consideraran els següents aspectes:

1. **Preus del lloguer d'embarcacions sense motor:** S'analitzaran els preus de mercat per al lloguer de caiacs, canoes, paddleboards, barques de rem, patins de pedals, taules de surf i windsurf, tenint en compte les tarifes aplicades per altres bases nàutiques de la zona.
2. **Preus de restaurants similars a la zona:** Es compararan els preus dels serveis de restauració oferts per establiments similars a la zona de Gavà.
3. **Consum mitjà a una guingueta a Gavà:** S'estudiarà el consum mitjà dels clients en una guingueta a Gavà, incloent-hi el tipus de productes més demandats i els preus habituals.

1. En base als preus del mercat actuals a Catalunya, el preu mitjà de lloguer d'embarcacions sense motor a la zona de Gavà pot variar, però generalment es troba entre **25 i 45 euros per hora**, prenem la mitjana de **35€**. Aquest preu pot dependre de factors com la temporada, la durada del lloguer i les característiques específiques de l'embarcació. Hem fet un càlcul aproximat del preu dels serveis a oferir amb base a lloguer d'embarcacions:

- <https://www.palamosboats.com/ca/>
- <https://www.aiguablavaboats.com/ca/aiguablava-boats/>
- Federació Catalana de Vela. (2023). *Memòria anual*.
<https://www.velacatalana.cat>
- Institut d'Estadística de Catalunya. (2023). *Estadística de establiments turístics: Gavà*.
<https://www.idescat.cat/pub/?geo=mun%3A080898&id=turall&lang=es>

2. Pel que fa als menús del restaurant, les nostres investigacions ens porten a un preu mitjà de **32,5€** persona. Les dades han estat estretes de restaurants similars a la zona i de informes anuals de turisme:

1. **Kauai Gavà Mar:** Aquest restaurant és conegut per la seva ubicació privilegiada a la platja i ofereix menús que solen estar al voltant dels **30 a 40 euros**.
2. **Catalina Gavà Mar:** Ofereix una experiència gastronòmica amb preus de menús que poden variar entre **25 i 35 euros**.
3. **Restaurant La Pineda:** Situat a Gavà Mar, aquest restaurant ofereix un menú diari per uns **16 euros** i el preu mitjà de la carta és entre **30 i 40 euros**.
4. **Torreón:** Un altre restaurant popular a Gavà Mar, conegut per les seves paelles i arrossos, amb preus de menús que solen estar al voltant dels **30 a 40 euros**.
5. Observatori del Turisme a Barcelona: ciutat i regió. (2023). *Informe anual del sector turístic al Baix Llobregat 2023*.
<https://www.turisme Baix Llobregat.com/sites/default/files/inline-files/AnualTurisme2023.pdf>

En referencia a la Guingueta, la despesa mitjana per persona en una guingueta ubicada a la platja de Gavà Mar sol estar entre **15 i 25 euros**. Aquest preu pot variar segons el tipus de menjar i beguda que s'ofereixi, així com la temporada, aquesta informació ha estat estreta de:

- https://www.tripadvisor.co.uk/Attraction_Review-g675081-d7804968-Reviews-Platja_de_Gava-Gava_Catalonia.html
- Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT). (2025). *Estadística d'establiments turístics: Gavà*.
<https://www.idescat.cat/pub/?geo=mun%3A080898&id=turall&lang=es>

- Observatori del Turisme a Barcelona: ciutat i regió. (2023). Informe anual del sector turístic al Baix Llobregat 2023.
<https://www.turisme Baix Llobregat.com/sites/default/files/inline-files/AnualTurisme2023.pdf>
- Gremi de Restauració de Barcelona. (2022). Informe sobre guinguetes i establiments temporals de platja. <https://www.gremirestauracio.com>
- Ajuntament de Castelldefels. (2022). Plec de condicions per a guinguetes. <https://contractaciopublica.cat/portal-api/descarrega-document-antic/91487695/edfd4cdb3668b2ed9d6c26a481ba2636>

Activitat	Preu Mitjà
Lloguer d'Embarcacions	35€ per hora
Restauració:	
- Menú Promig	32,5€ per persona
- Guingueta	Despesa mitjana de 20€ per persona

PROJECCIÓ FINANCERA

La projecció financera no només ajuda a preveure i planificar ingressos futurs, sinó que també aconseguir jugar un paper clau la presa de decisions estratègiques, la gestió de riscos i la optimització de recursos. És una eina essencial per assegurar la viabilitat i sostenibilitat a llarg termini.

Ingressos Estimats

Per determinar els ingressos estimats, hem considerat la quantitat de persones que poden utilitzar els diferents serveis. Posteriorment, hem analitzat cada servei de manera independent per obtenir una estimació precisa dels ingressos generats per cadascun d'ells.

- **Lloguer d'Embarcacions: 645.750€:**
- Segons les dades obtingudes en els apartats anteriors, estimem que unes **5.950** persones locals i uns **12.500** turistes anuals, estaran interessats en fer us i lloguer de les embarcacions.

Locals: 5.950 persones x 1 ús anual x 35€ = **208.250€**

Turistes: 12.500 persones x 1 ús anual x 35€ = **437.500 €**

Total Anual embarcacions: 645.750 €

- **Restauració (Restaurant i Bar Terrassa): (Edifici 2)**

- **Locals:**

Per estimar l'interès dels locals en el restaurant, hem utilitzat dades de comportament observades en altres centres cívics similars.

Els locals que prefereixen activitats gastronòmiques i socials poden representar la majoria dels usuaris dels centres cívics al costat de la platja. Això es deu a la proximitat i la comoditat d'accedir a serveis de restauració en aquests centres. Per tant, hem estimat que un 15 % dels locals només gaudirà del restaurant. Al haver-hi força competència en el mateix sector, hem estat conservadors amb les estimacions per assegurar una anàlisi realista.

D'altra banda, els locals que utilitzen tant el lloguer d'embarcacions com el restaurant poden ser menys freqüents, ja que sovint tenen accés regular a aquestes activitats i poden preferir separar-les. Els centres cívics al costat de la platja ofereixen una varietat d'activitats, però la combinació de serveis pot ser menys comuna entre els residents. Per tant, hem estimat que un 5% utilitzarà els dos serveis conjuntament.

- Galais González, C. (2008). *Les polítiques locals de civisme a Europa. Exemples de convivència i d'implicació ciutadana*. Diputació de Barcelona. [Microsoft Word - 28 Ressenya civisme a Europa.doc](#)
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2021). *Encuesta Nacional de Cultura Cívica (ENCUCI) 2020: Principales resultados*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/encuci/2020/doc/ENCUCI_2020_Presentacion_Ejecutiva.pdf.

- **Turistes:**

Per fer una estimació més precisa sobre el comportament dels turistes en relació amb el restaurant, hem utilitzat dades de comportament observades en altres centres cívics i turístics.

La majoria dels turistes que visiten centres cívics al costat de la platja poden preferir activitats més relaxades i gastronòmiques. Això es reflecteix en la tendència general dels turistes a buscar experiències culinàries en destinacions costaneres. Per aquest motiu, hem estimat que un 10% dels turistes només gaudirà del restaurant. A més, al haver-hi força competència en el mateix sector, hem estat conservadors amb les estimacions per assegurar una anàlisi realista.

D'altra banda, els turistes que visiten centres cívics al costat de la platja sovint busquen una experiència completa que inclogui tant activitats recreatives com

gastronòmiques. Segons un estudi sobre el comportament dels turistes a Girona, una part significativa dels visitants tendeix a combinar diverses activitats durant la seva estada.

Per tant, hem estimat que un **10%** utilitzarà els dos serveis conjuntament.

Referències:

- Donaire, J. A., & Galí, N. El comportament dels turistes al Barri Vell de Girona. Universitat de Girona. [00_coberta.qxd](#)
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2021). *Coneixent la Indústria Restaurantera*.
https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/889463903369.pdf.

Estimacions d'Interès en Restauració

Demografia i Psicografia	Quantitat
Població Local	47.600 habitants
Turisme	100.000 turistes anuals
Interessats Locals (15%)	7.140 persones (mitjana)
Interessats Turistes (10%)	10.000 persones (mitjana)

Despesa Promig en Restauració

Activitat	Preu Mitjà
Lloguer d'Embarcacions	35€ per hora
Restauració	
- Menú Promig	32,5€ per persona
- Guingueta	Despesa mitjana de 20€ per persona

Càlcul de l'ingrés total estimat al restaurant:

1. Despesa dels interessats locals:

- Nombre d'interessats locals (15%) : 7.140
- Nombre d'interessats ambdós serveis (embarcacions i restaurant):
 $(0,05 \times 5.950) = 298$
- Despesa promig per persona: 32,5€
- Despesa total: $(7.140 + 298) \times 32,5€ = \mathbf{241.735€}$

2. Despesa dels interessats turistes:

- Nombre d'interessats turistes (10%): 10.000
- Nombre d'interessats ambdós serveis (embarcacions i restaurant):
 $(0,10 \times 12.500) = 1.250$
- Despesa promig per persona: 32,5€
- Despesa total: $(10.000 + 1.250) \times 32,5€ = \mathbf{365.625€}$

Despesa total combinada:

$$241.735€ (\text{locals}) + 365.625€ (\text{turistes}) = 607.360€$$

Aquestes estimacions suggereixen que, de mitjana, els interessats en utilitzar els serveis de restauració del bar terrassa al costat del centre nàutic a Gavà Mar podrien generar una ingress total d'aproximadament 607.360€

Ingrés total restaurant: 607.360€

Aquesta projecció inicial de 607.360€ representa una estimació conservadora, basada en l'anàlisi de centres similars en la fase inicial d'operació. No obstant això, **s'anticipa un creixement substancial d'aquesta xifra a mesura que el Centre Cívic i el seu restaurant consolidin la seva presència i notorietat a la zona.** L'augment progressiu de la demanda, impulsat per la fidelització de clients i l'atracció de nous visitants, permetrà preveure un increment significatiu dels ingressos a llarg termini, contribuint a la sostenibilitat econòmica del projecte i a la seva consolidació com a punt de referència del Centre Cívic.

- **Restauració (Guingueta):**

Seguidament fem una estimació del nombre de persones que fan servir les guinguetes a Gavà Mar a l'any, diferenciant entre turistes i locals.

Estimacions d'Ús de la Guingueta

Població Local:

Gavà té una població aproximada de 47.600 habitants.

Segons les enquestes, un 28% dels usuaris de la guingueta són locals.

Nombre estimat de locals que fan servir la guingueta: $47.600 \times 0.28 = 13.328$ persones.

Turistes:

Gavà rep al voltant de 100.000 turistes anuals.

Segons les enquestes, un 72% dels usuaris de la guingueta són turistes.
Nombre estimat de turistes que fan servir la guingueta: $100.000 * 0.72 = 72.000$ persones.

Demografia	Quantitat
Població Local	47.600 habitants
Turistes	100.000 turistes anuals
Usuaris Locals de Guingueta	13.328 persones
Usuaris Turistes de Guingueta	72.000 persones

- <https://www.gavaciutat.cat/documents/20142/0/ndp-balan%C3%A7-platges-2019-DEF.pdf/03b3f910-80cd-fb2e-0698-9f726ece915c>

Demografia	Quantitat	Despesa Total
Població Local	47.600 habitants	
Turistes	100.000 turistes anuals	
Usuaris Locals de Guingueta	13.328 persones	266.560€
Usuaris Turistes de Guingueta	72.000 persones	1.440.000€
Despesa Total Combinada		1.706.560€

Aquestes estimacions ens porten a que els ingressos totals **anuals** en la guingueta a Gavà Mar podria ser d'aproximadament **1.706.560€**.

Tenint en compte que la guingueta estarà oberta els mesos d'abril a octubre, els ingressos esperats serien:

Demografia	Quantitat	Despesa Total per una Guingueta (Abril a Octubre)
Població Local	47.600 habitants	
Turistes	100.000 turistes anuals	
Usuaris Locals de Guinguetes	13.328 persones	155.493€
Usuaris Turistes de Guinguetes	72.000 persones	840.000€
Despesa Total Combinada		995.493€

Aquestes estimacions suggereixen que una guingueta a Gavà Mar podria generar uns ingressos totals d'aproximadament **995.493€** durant els mesos d'abril a octubre.

Aquests percentatges són coherents amb estudis del Gremi de Restauració de Barcelona i informes d'ocupació turística elaborats per l'Observatori del Turisme a Barcelona, que assenyalen que l'afluència a guinguetes sol ser elevada, especialment en zones costaneres com Gavà.

Total Anual Guingueta: 995.493 €

RESUM INGRESSOS ESTIMATS

Embarcacions	645.750 €
Restauració (Restaurant i Bar - Terrassa)	607.360 €
Restauració (Guingueta)	995.493 €
INGRESSOS TOTALS ESTIMATS	2.248.603 €

Aquest quadre, mostra el resum dels ingressos esperats en conjunt pels 3 edificis i la guingueta.

ANÀLISI DE COSTOS

En el marc de la nostra anàlisi, es procedirà a realitzar una **avaluació exhaustiva** dels costos associats a cada element del projecte del **Centre de Mar de Gavà** (plànol - Annex 1). Aquesta avaluació abordarà diverses etapes:

- En l'**edifici 1 i 3**, que engloba els serveis de la **base nàutica**: S'analitzaran els costos operatius, de personal, de gestió i manteniment, així com els costos associats a la provisió de serveis bàsics als usuaris que inclouen: base nàutica i vendes de productes.
- Es realitzarà un anàlisi específic de l'**edifici 2**, que està dedicat al **servei de restauració**: S'estudiaran els costos relacionats amb la oferta gastronòmica, incloent la compra d'aliments, la contractació de personal qualificat, i els equips de cuina necessaris. Aquesta oferta inclou el Restaurant *Good Food* i el Bar-Terrassa *Good Drink*.
- La **guingueta** és un element especial, ja que la seva concessió té una durada específica de **4 anys**. Per tant, es realitzarà un anàlisi independent per calcular els costos i ingressos previs a aquest termini.

Aquesta anàlisi permetrà determinar un cànon adequat i establir un període d'exploració que reflecteixi el valor del projecte i asseguri la viabilitat a llarg termini.

VESTUARI I BASE NÀUTICA: EDIFICI 1 I 3

S'analitzaran els costos operatius, de personal, de gestió i manteniment, així com els costos associats a la provisió de serveis bàsics als usuaris.

Per a realitzar una descripció i anàlisi dels costos associats al vestuari i la Base Nàutica del Centre de Mar de Gavà, s'han considerat les **diferents dimensions** de les instal·lacions que s'hi realitzen. També s'han considerat factors com l'ús d'espai, el consum energètic, els recursos humans necessaris, i els costos de manteniment i operació. S'han utilitzat dades històriques, pressupostos detallats i *benchmarks* del sector. Això permetrà determinar els costos aproximats del conjunt dels dos edificis. Aquest enfocament ajudarà a tenir una visió més completa i precisa dels recursos necessaris i a prendre decisions informades sobre la gestió i l'optimització dels costos.

En el cas del Centre de Mar (Edifici 1), finalment s'hi destinaran 200 m² per a vestidors, guixetes, magatzem i instal·lacions.

En relació amb la base nàutica, s'ha estimat un cost total de 222.500€ pel material d'embarcació. Aquest import ha estat calculat mitjançant la recopilació de dades de diverses fonts que ofereixen preus actualitzats de mercat per a material tècnic nàutic.

Tipus d'embarcació/equipament i costos estimats:

Tipus d'embarcació/equipament	Quantitat recomanada	Cost per unitat (euros)	Cost total mínim (euros)	Cost total màxim (euros)
Caiacs	40	1.000	40.000	40.000
Canoes	20	1.500	30.000	30.000
Paddleboards	25	1.200	30.000	30.000
Barques de rem	15	2.000	30.000	30.000
Patins de pedals	10	3.000	30.000	30.000
Taules de surf	25	800	20.000	20.000
Taules de windsurf	15	2.000	30.000	30.000
Armillas salvavides	100	50	5.000	5.000
Neoprens	50	150	7.500	7.500
Total			222.500	222.500

Aquesta taula s'ha elaborat com a referència per a la compra de material esportiu relacionat amb embarcacions sense motor. Els tipus d'embarcacions i equipament enumerats són exemples i no representen una llista exhaustiva ni obligatòria. Els costos indicats són estimacions basades en preus de mercat actuals i poden variar segons les especificacions i la qualitat del material adquirit.

L'objectiu d'aquesta estimació és proporcionar una base per a la planificació pressupostària i ajudar a visualitzar els costos potencials associats a la compra d'embarcacions i equipament esportiu.

Fonts d'informació:

- **Caiacs, canoes, paddleboards, barques de rem, patins de pedals:** [Sailo Boat Calculator](#).
- **Taules de surf i windsurf:** [Ozu-Tarifa](#), [Tarifa Spin Out](#).
- **Armillas salvavides i neoprens:** [Expendedoras Epis](#), [ASEPAL](#).

En relació amb la base nàutica, s'ha estimat un cost total de 222.500€ pel material d'embarcació. Aquest import s'ha calculat tenint en compte els requeriments

específics i les característiques tècniques dels equips necessaris. S'ha projectat una amortització anual del 10% sobre el valor total del material, la qual cosa implica un cost anual de 22.250€. Aquesta amortització s'ha determinat conforme les normatives comptables vigents i considerant la vida útil esperada dels actius.

Pel que fa a les altres despeses dels edificis 1 i 3, tenim en compte les següents dades:

DESPESES EDIFICI 1 I 3:

1. Manteniment i reparacions: 30.000 euros.

2. Personal:

En general, els costos salarials en centres cívics i bases nàutiques a Catalunya poden variar, però s'estima que representen entre el 30% i el 50% dels ingressos totals. Aquesta estimació es basa en dades de costos laborals i salaris en el sector de serveis i administració pública.

- Instituto Nacional de Estadística. (2023). Costos laborales y salarios en el sector de servicios y administración pública. <https://www.ine.es>
- Generalitat de Catalunya. (2023). Distribución de ingresos y costos en centros cívicos. <https://www.gencat.cat>

En el cas de la base nàutica (Edificis 1 i 3), s'ha estimat que els costos salarials representen aproximadament el 40% dels ingressos totals anuals. En aquest estudi s'ha optat per aplicar el valor mitjà del rang (40%), considerant que ofereix una estimació equilibrada i prudent que s'ajusta a la naturalesa del servei, l'estructura operativa prevista i el volum estimat d'activitat.

Ingressos estimats Base Nàutica: 645.750 €

Percentatge estimat per despeses de personal: 40%

Despeses de personal: 258.300 €

Salaris: 175.644 €

Seguretat social: 82.626 €

3. Assegurances: 10.000 euros.

4. Assessors : 5.000 euros.

5. Publicitat i màrqueting: 20.000 euros.

6. Subministraments i serveis: 15.000 euros.

7. Despeses financeres: 12.000 euros

Fonts d'informació:

- Lloguer d'embarcacions: Base Nàutica
- Classes i cursos: [Base Nàutica Pineda de Mar](#)
- Vendes de material: Base Nàutica
- Serveis addicionals: [Base Nàutica Pineda de Mar](#)
- Manteniment i reparacions: [Nàutica Costa Brava](#), [Nàutica Colomí](#)
- Personal: [Anave](#), [Finmodelslab](#)
- Assegurances: [Aseguranzas para Negocio](#), [Diario del Exportador](#)
- Publicitat i màrqueting: [IOC-Batx](#)
- Subministraments i serveis: Plecs Administratius, Senders Financers
- Despeses financeres: [Macmillan Education](#), [Serveis per Emprendre](#)

Amb aquestes dades, procedim a preparar el compte de pèrdues i guanys corresponents al **Centre de Mar (Edifici 1) i Zona de Varada Seca, Magatzem d'Embarcacions i Mòduls de Serveis (Edifici 3):**

COMPTE DE RESULTATS: EDIFICI 1 I 3

INGRESSOS BASE NÀUTICA	645.750 €
MANTENIMENT I REPARACIONS	30.000 €
PERSONAL	175.644 €
SEGURIDAD SOCIAL (32%)	82.626 €
ASSEGURANCES	10.000 €
ASSESSORIA	5.000 €
PUBLICITAT I MARQUETING	20.000 €
SUBMINISTRAMENTS I SERVEIS	15.000 €
DESPESES FINANCERES	12.000 €
AMORTITZACIONS	22.250 €
TOTAL DESPESES	372.520 €
RESULTAT EXPLOTACIÓ	273.230 €
IMPOSTOS SOCIETATS (25%)	68.308 €
RESULTAT NET	204.923 €

En aquest i en els següents quadres, els resultats es presenten després d'aplicar un Impost de Societats del 25%

CENTRE DE RESTAURACIÓ: EDIFICI 2

S'analitzaran els costos operatius, de personal, de gestió i manteniment, així com els costos associats a la provisió de serveis bàsics als usuaris. Per l'adequació de l'edifici i que pugui ser explotat com a restaurant, es realitzaran diferents inversions, analitzades després de la anàlisi de costos per poder posar en marxa els diferents serveis gastronòmics. Els imports associats a cada partida s'han calculat tenint en compte els preus mitjans actuals del mercat i la normativa vigent.

Descripció:

En aquest edifici es centrarà tota l'activitat gastronòmica, incloent el Restaurant amb la denominació "**The Good Food**" i el Bar-Terrassa amb la de "**The Good Drink**".

L'edifici 2 consta de 296 metres quadrats per poder realitzar les diferents activitats gastronòmiques.

Consta dels següents elements:

- Restaurant
- Cuina
- Magatzem
- Vestidor
- Lavabos
- Terrassa Coberta

Cadascun dels imports corresponents a les despeses previstes s'ha calculat considerant les necessitats específiques del centre i els preus actuals del mercat, tenint en compte les dimensions i la demanda prevista. Aquests costos són essencials per garantir que el centre disposi dels recursos necessaris per al seu funcionament i activitats diàries.

Segons les directrius de l'Ajuntament de Gavà, el restaurant situat a l'Edifici 2 ha de romandre en servei durant al menys l'horari d'obertura del Centre de Mar. Aquesta operativitat extensa és un element clau en la planificació financera i en la gestió de recursos del restaurant.

COSTOS OPERATIUS

- **Compra d'existències (240.000 €):** Aquest import es calcula basant-se en el cost dels ingredients i matèries primeres necessàries per a la preparació dels plats del restaurant. S'ha estimat a partir de les tarifes mitjanes del mercat per a restaurants de mida mitjana, obtenint dades de proveïdors locals i empreses de distribució com Makro i Disfrimur. Segons l'estudi del sector nàutic i de restauració a la zona de Gavà, es preveu un volum de vendes diàries que justificarà aquesta compra d'existències
- **Energia i Aigua (6.220 €):** Aquest import s'ha calculat a partir dels consums mitjans d'un restaurant de la mateixa mida a Gavà. Segons l'informe de IDAE, els restaurants poden arribar a consumir entre 35 i 45€ per cada 100 metres quadrats de superfície en energia i aigua mensualment, depenent de la seva activitat. Aquesta estimació es basa en un consum mitjà de 40€/mes per cada 100 m² de superfície.
- **Neteja (9.620 €):** Aquest import inclou els costos de productes de neteja i els serveis de neteja contractats per mantenir l'espai en condicions òptimes. Segons dades de Rentokil, el cost anual de neteja d'un local de les dimensions de l'edifici 2 és aproximadament de 30 a 35€/m², incloent productes i serveis. El càlcul es basa en aquests preus de mercat, considerant la necessitat de mantenir netes les instal·lacions amb un horari d'obertura ampli.
- **Manteniment (2.500 €):** Aquest import està relacionat amb els costos per al manteniment dels equips i infraestructures del restaurant (eines de cuina, sistemes de climatització, etc.). Segons l'associació AECOC, els costos de

manteniment d'un restaurant de les mateixes dimensions poden oscil·lar entre 2.000€ i 3.000€ anuals, segons les condicions de les instal·lacions. El càlcul es fonamenta en la necessitat de mantenir l'edifici en bon estat.

- **Seguretat (1.800 €):** Aquest import es basa en els costos d'instal·lació i manteniment dels sistemes de seguretat, com ara alarmes i vigilància. El preu mitjà per a un sistema de seguretat en un establiment comercial a Gavà és d'aproximadament 150€ al mes, segons l'estudi de Prosegur, el qual implica un cost anual de 1.800€.

COSTOS DE PERSONAL I GESTIÓ

- **Personal i Gestió (200.000€):** En el sector de la restauració a Catalunya, especialment en zones de platja, els salaris solen representar aproximadament entre el 30% i el 40% dels ingressos totals. Segons l'estimació de la demanda de personal en funció de l'activitat prevista, s'ha calculat un total de 10 treballadors (1 cuiner, 3 pintxes, 5 cambrers i 1 caixa). El cost mitjà anual per treballador en el sector de la restauració varia, però una mitjana d'entre 18.000€ i 22.000€ per persona (segons l'informe de InfoJobs) és una estimació raonable. Així, el cost total de personal es calcula multiplicant el nombre d'empleats per la mitjana de sou anual.

COSTOS ASSOCIATS A LA PROVISIÓ D'ALTRES SERVEIS

- **Assessoria (7.000€):** Aquest import inclou els costos associats als serveis d'assessorament jurídic i fiscal per a l'activitat del restaurant. Segons les tarifes mitjanes de serveis d'assessoria a empreses de restauració a Catalunya, es preveu que la despesa anual sigui d'uns 6.000€ a 7.000€, segons les dades de Asecorp.
- **Publicitat (6.000 €):** Els costos de publicitat inclouen campanyes en xarxes socials, publicitat local i altres mitjans digitals. Segons l'informe de Kantar Media, els restaurants de mida mitjana gasten entre 5.000€ i 7.000€ anuals en publicitat digital i tradicional. Aquest import s'ha calculat en funció de l'estratègia publicitària prevista per al restaurant.
- **Serveis addicionals (9.500 €):** Aquest import inclou altres serveis necessaris com assegurances, serveis d'auditoria, etc. Segons Seguros Soliss, el cost anual d'assegurances i altres serveis administratius en restaurants pot oscil·lar entre 8.000€ i 10.000€, depenent de les necessitats específiques del restaurant.

EDIFICI 2

Costos Operatius

Compra d'existències	240.000 €
Energia i Aigua	6.220 €
Neteja	9.620 €
Manteniment	2.500 €
Assegurances	1.800 €
Costos de Personal y Gestió	
Personal i Gestió	200.000 €
Costos Associats a la Provisió d'Altres Serveis	
Assessoria	7.000 €
Publicitat	6.000 €
Serveis addicionals	9.500 €
COSTOS TOTALS	482.640 €

Una vegada analitzats els costos aproximats de l'edifici 2 i amb la informació obtinguda dels ingressos en base a la demanda i el servei a oferir de restauració, es procedeix a realitzar un compte de resultats del Restaurant i Bar - Terrassa, dispostat a l'edifici 2:

COMPTE DE RESULTATS: EDIFICI 2	
INGRESSOS RESTAURACIÓ	607.360 €
COMPRA EXISTÈNCIES	240.000 €
MARGE BRUT SOBRE VENDES	367.360 €
SOUS I SALARIS	136.000 €
SEGURETAT SOCIAL EMPRESA	64.000 €
SUMINISTRES	6.220 €
SERVEIS ASSESSORIA	7.000 €
PUBLICITAT	6.000 €
ASSEGURANCES	1.800 €
MANTENIMENT	2.500 €
NETEJA	9.620 €
ALTRES DESPESES	9.500 €
RESULTAT ORDINARI	124.720 €
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	124.720 €
IMPOST DE SOCIETATS	31.180 €
RESULTAT NET	93.540 €

Un cop realitzada l'elaboració dels comptes de resultats individuals per als edificis 1 i 3, i per a l'edifici 2, procedirem a la seva unificació per tal de conformar un compte de resultats consolidat. Aquest procés implica la integració de tots els ingressos i despeses relacionats amb cada edifici, oferint així una visió global de la rendibilitat del conjunt de les instal·lacions.

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDAT: EDIFICIS 1, 2 i 3

COMPTE DE RESULTATS: CENTRE DE MAR DE GAVÀ I RESTAURANT I BAR-TERRASSA	
INGRESSOS RESTAURACIÓ	607.360 €
INGRESSOS BASE NÀUTICA	645.750 €
INGRESSOS TOTALS	1.253.110 €
COMPRA EXISTÈNCIES	240.000 €
AMORTITZACIONS	64.493 €
SOUS I SALARIS	311.644 €
SEGURETAT SOCIAL EMPRESA	146.626 €
SUMINISTRES	21.220 €
SERVEIS ASSESSORIA	12.000 €
PUBLICITAT	26.000 €
ASSEGURANCES	11.800 €
MANTENIMENT	32.500 €
NETEJA	9.620 €
ALTRES DESPESES	9.500 €
DESPESES FINANCERES	12.000 €
RESULTAT ORDINARI	355.707€
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	355.707€
IMPOST DE SOCIETATS	88.927 €
RESULTAT NET	266.780 €

GUINGUETA:

L'explotació d'aquest espai, estarà vinculada de forma directa durant els 4 primers anys. Posteriorment, no estarà garantida la vinculació amb la resta del complex que

conformarà el Centre de Mar, i l'explotació estarà condicionada a guanyar les licitacions vinculades posteriors. Consta dels següents espais:

- **Terrassa:** L'àrea exterior de la terrassa proporciona un espai per a activitats a l'aire lliure, com ara servei de restauració, esdeveniments o relaxació per als visitants.
- **Bar/WC:** Aquesta zona inclou un bar per a serveis de restauració i un espai de serveis sanitaris (WC) per als usuaris. És un element essencial per a la comoditat dels visitants i el funcionament eficient de l'espai.

La justificació dels costos associats a la guingueta es basa en una anàlisi detallada que considera diversos factors. A continuació, es proporciona una explicació més detallada:

1. Dimensions de la Guingueta: S'han tingut en compte les dimensions físiques de la guingueta, com ara la superfície total, la disposició de l'espai, i la capacitat d'atenció als clients. Aquesta informació permet estimar els costos relacionats amb la construcció, la decoració i l'ús eficient de l'espai.

- Ajuntament de Gavà. (2022). *Ordenança reguladora de l'ús de les platges de Gavà*.

<https://www.gavaciutat.cat/documents/20142/304955/Ordenan%C3%A7a%2BPlatges%2B%28abril%2B2022%29.pdf/1a604eb7-0729-0ee7-0360-f97ea6726170>

2. Comparació amb Guinguetes Similars: S'han realitzat una anàlisi comparativa amb altres guinguetes similars a la zona de Gavà. Aquesta comparació ha proporcionat una referència per avaluar els costos operatius, els preus dels productes, i altres despeses relacionades amb la gestió d'una guingueta.

- Ajuntament de Gavà. (2024). *Explotació de guinguetes a les platges del municipi de Gavà*. Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

<https://contractaciopublica.cat/portal-api/descarrega-document/301111605/70B1CF341B2A1A4F16EBD20AF4F745CF>

3. Informes i Dades Externes: S'han consultat informes i dades disponibles sobre guinguetes properes a la zona. Aquesta investigació ha permès identificar tendències, riscos i oportunitats específiques relacionades amb la gestió de la guingueta.

4. Estimació de Demanda: S'han tingut en compte la demanda prevista per a la guingueta. Això ajuda a determinar els costos relacionats amb el personal, els ingredients, els subministraments i altres aspectes operatius.

En resum, la justificació dels costos es basa en una combinació d'informació interna (dimensions de la guingueta) i externa (comparació amb altres guinguetes i informes de referència). Aquest enfocament proporciona una visió completa i estructurada dels

costos previstos i permet prendre decisions informades sobre la gestió eficient de la guingueta.

En temporada alta, una guingueta establerta a l'Àrea Metropolitana de Barcelona sol emprar, de mitjana, entre 5 i 15 persones, segons les dimensions de la pròpia guingueta. Amb l'objectiu de realitzar un càlcul aproximat dels costos associats, considerarem un nombre mitjà de **5 treballadors**:

- **Cuiners:** S'assignaran **2 empleats** per a les tasques de cuina.
- **Cambrers:** Es preveu un equip de **2 empleats** per atendre els clients.
- **Altres rols** (com ara gerent o personal administratiu): Es comptarà amb **1 empleat** per altres funcions essencials per al funcionament eficient de la guingueta.

Aquesta estimació proporciona una base per a la planificació dels recursos humans i permet avaluar els costos laborals i operatius relacionats amb la gestió de la guingueta durant la temporada alta. És important adaptar aquesta xifra segons les necessitats específiques de cada guingueta i la demanda real dels clients.

GUINGUETA		
Costos Operatius		
	Compra d'existències	333.000 €
	Energia i Aigua	32.200 €
	Neteja	12.000 €
	Manteniment	2.600 €
	Assegurances	2.800 €
Costos de Personal y Gestió		
	Personal i Gestió	330.500 €
Costos Associats a la Provisió d'Altres Serveis		
	Assessoria	7.000 €
	Publicitat	10.000 €
	Serveis addicionals	10.000 €
COSTOS TOTALS		740.100€

Referències:

1. [Gestió d'inventaris per a restaurants: Guia pràctica - Associació de Restauradors de Catalunya](#)
2. [Eficiència energètica en restaurants: Guia pràctica - Institut Català d'Energia \(ICAEN\)](#)
3. [Neteja i desinfecció en restaurants: Bones pràctiques - Agència Catalana de Seguretat Alimentària \(ACSA\)](#)

4. [Associació AECOC](#)
5. [Prosegur](#)
6. [Informe de InfoJobs](#)
7. [Asecorp](#)
8. [Kantar Media](#)
9. [Seguros](#)

Després de completar l'elaboració detallada dels costos associats a la guingueta, utilitzant tota la informació recopilada anteriorment, es procedirà a l'elaboració d'una previsió del compte de resultats per a la guingueta. Aquest document reflectirà una estimació dels beneficis i despeses esperats.

COMpte DE RESULTATS: GUINGUETA	
INGRESSOS RESTAURACIÓ	995.493 €
COMPRA EXISTÈNCIES	333.000 €
MARGE BRUT SOBRE VENDES	662.493 €
AMORTITZACIONS	21.413 €
SOUS I SALARIS	224.740 €
SEGURETAT SOCIAL EMPRESA	105.760 €
SUMINISTRES	32.200 €
SERVEIS ASSESSORIA	7.000€
PUBLICITAT	10.000 €
ASSEGURANCES	2.800 €
MANTENIMENT	2.600 €
NETEJA	12.000 €
ALTRES DESPESES	10.000 €
RESULTAT ORDINARI	233.980 €
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	233.980 €
IMPOST DE SOCIETATS	58.495 €
RESULTAT NET	175.485 €

PLA ECONÒMIC FINANCER

PLA D'INVERSIONS:

Inversions inicials

Els números emprats per calcular la inversió necessària per al Centre de Mar es basen en diverses consideracions. A continuació, es detallen els factors que han contribuït a aquesta estimació:

1. **Anàlisi Comparativa:** S'ha realitzat una anàlisi comparativa amb altres projectes similars a la zona. Aquesta comparació ha permès identificar tendències i estimar els costos basant-se en dades reals d'altres instal·lacions similars.
2. **Preus per Metre Quadrat:** Els costos per metre quadrat s'han determinat segons les dimensions i les necessitats específiques de cada espai. Aquesta aproximació permet calcular els costos de renovació, construcció i instal·lació.
3. **Dades Proporcionades per l'Ajuntament:** L'Ajuntament de Gavà ha proporcionat informació sobre les dimensions necessàries de renovació i instal·lació, així com els preus per metre quadrat dels diferents edificis i zones. Aquestes dades són fonamentals per estimar la inversió total requerida. (Annex 2).

En resum, la justificació es basa en una combinació d'informació oficial, anàlisi comparativa i dades específiques de la zona.

Detall de les inversions:

1. Arranjament Espais Exteriors Parcel·la Centre de Serveis:

Delimitació zona AAVV:

Tanca fixa tipus RIVISA:	450 €
Doble porta tipus RIVISA:	1.000 €
Reparació tanca parcel·la 7.2:	2.000 €
Nova porta sortida embarcacions:	2.000 €
Tala acàcies existents per ":	1.000 €
Total:	6.450 €

Descripció: Aquesta inversió millorarà els espais exteriors a les parcel·les del Centre de Serveis, proporcionant un entorn més agradable i funcional.

2. Pista Esportiva en Parcel·la:

Esbrossada parcel·la:	7.674 €
Moviment de terres per anivellament:	2.000 €
Excavació caixa pista, camí i zona jocs	856 €
Tala d'arbres i arbustives:	5.000 €
Repàs i compactació terreny:	2.400 €
Càrrega, transport terres i runa, i cànon:	10.500 €
Paviment de formigó pista i camí, i talls:	36.570 €
Sorra rentada esmorteïdora jocs infantils:	2.500 €
Trasllat de jocs a nova ubicació:	1.000 €
Marcatge pista:	750 €
Xarxa niló:	21.120 €
Porteries-Cistelles:	4.000 €
Porta en tanca existent:	2.000 €
Reparació mòduls tanca parcel·la:	10.000 €
Enllumenat pista:	17.200 €
Enllumenat parcel·la:	12.500 €
Escomesa:	1.500 €
Total:	137.570 €

3. Rehabilitació de l'Edifici Restaurant:

Superfície: 260 metres quadrats

Cost per metre quadrat (incloent equipament cuina): 1.500€

Total: **390.000€**

Descripció: La renovació de l'edifici del restaurant millorarà les instal·lacions i proporcionarà un espai adequat per a la restauració i altres serveis.

4. Mòduls dels Serveis Nàutics:

Mòduls	Dimensions	Cost del metre quadrat	Cost total
Mòdul oficina	14,4 m2	1.000 €/m2	14.400 €
Magatzem	14,4 m2	675 €/m2	9.720 €
Banys	2x14,4 m2	1.500 €/m2	43.200 €
Magatzem neoprens	14,4 m2	675 €/m2	9.720 €
Magatzem material nàutic	40 m2	675 €/m2	27.000 €
Zona vending	14,4 m2	675 €/m2	9.720 €
Pèrgola			12.605 €
TOTAL			126.365€

5. Centre de Serveis Espais Interiors:

Centre de Serveis Espais Interiors:	
Centre de Mar: (200m2)	
Pintura sostre:	1.200 €
Pintura parets:	480 €
Renovació aplacat vestíbul	6.675 €
Canvi llumeneres	2.000 €
Nou rètol façana	2.000 €
TOTAL:	12.355,00 €

AAVV: (155m2) Canvi distribució, pintura i modificacions façana	
Preus BEC 201,65 €/m2 x 155m2 =	31.255,75 €
Climatització potència 16kw:	
Màquina exterior a coberta:	9.000 €
5 màquines interiors:	1.500 €
Ma d'obra:	3.000 €
Retirada equips existents	1.000 €
TOTAL:	45.755,75 €

Descripció: Aquesta partida inclou la recepció, vestidors, guixetes, magatzem i instal·lacions. El cost estimat és de **58.110,75€**.

6. Guingueta al Carrer Palafrugell:

Descripció: Aquesta inversió inclou l'equipament de cuina i altres necessitats per a la guingueta.

El preu estimat és de **65.000€**, basat en les tarifes de la temporada 2023 segons la demarcació de costos a Catalunya.

Resumint els costos del pla d'inversions:

PLA D'INVERSIONS	
Arranjament espais exteriors parcel·la centre de serveis	6.450 €
Espais interiors Centre de Serveis	58.110,75 €
Pista esportiva a la parcel·la	137.570 €
Rehabilitació de l'edifici restaurant	390.000 €
Mòduls dels serveis nàutics	126.365 €
TOTAL PEM	718.495,75 €

PLA D'INVERSIONS	
Guingueta	65.000 €

El **Real Decret 1098/2001**, de 12 d'octubre, regula les **despeses generals (GG)** i el **benefici industrial (BI)** en el context de les obres i contractes públics, segons aquesta normativa, les **despeses generals** se situen entre el **13%** i el **17%**, mentre que el **benefici industrial** del contractista és del **6%**.

PLA D'INVERSIONS	
TOTAL PEM EDIFICIS 1,2 i 3	718.495,75 €
Despeses generals	185.104,45 €
Benefici Industrial	43.109,75 €
TOTAL INVERSIÓ	946.709,95 €

PLA D'INVERSIONS	
TOTAL PEM GUINGUETA	65.000€
Despeses generals	16.750 €
Benefici Industrial	3.900 €
TOTAL INVERSIÓ	85.650 €

Les dades obtingudes de l'epígraf d'honoraris s'han estimat segons la informació aportada per l'Ajuntament de Gavà en aplicació d'aquesta normativa. Aquests imports inclouen el 6% del benefici industrial i el 13% de despeses generals, que han estat distribuïts proporcionalment entre els edificis 1, 2 i 3 i la guingueta.

CÀLCUL DEL RETORN DE LA INVERSIÓ

Per poder obtenir una idea dels anys necessaris per recuperar la inversió, calculem el quocient entre la inversió total i el rendiment anual estimat, el resultat donarà la clau per l'amortització en la que també haurem de tenir en compte els límits establerts per la normativa fiscal comptable.

És important destacar que **el càlcul del retorn de la inversió es realitzarà de manera separada per a la guingueta** i per a la resta dels edificis del complex. Aquesta distinció permet analitzar individualment la viabilitat econòmica de cada unitat del projecte i obtenir una valoració més precisa de l'eficiència de la inversió per unitat d'explotació, específicament tenint en compte que la previsió inicial es la explotació de la guingueta durant un període de 4 anys.

$$\text{ROI} = \text{INVERSIÓ TOTAL} / \text{BENEFICI ANUAL ESPERAT}$$

$$\text{Edificis 1, 2 i 3} \rightarrow 946.710/266.780 \text{ (pag.25)} = 3,55 \text{ anys}$$

$$\text{Guingueta} \rightarrow 85.650/175.485 \text{ (pag. 28)} = 0,49 \text{ anys}$$

Els càlculs de retorn de la inversió indiquen que en el cas dels Edificis 1, 2 i 3, el retorn de la inversió és de 3.55 anys, a mig termini mentre que per a la guingueta és de 0.49 anys, per tant la recuperació de la inversió es produiria ràpidament. La inversió en infraestructures duradores i sostenibles, juntament amb l'ús de tecnologies modernes, garanteix un retorn positiu i continuat per a la comunitat.

És important destacar que, en el sector de la construcció, l'amortització de les infraestructures es realitza normalment en un període de 50 anys. No obstant això, en aquest cas, partim **d'estructures ja existents**. La solidesa i durabilitat dels materials utilitzats, juntament amb les millores significatives realitzades, permeten justificar una amortització en un període de **20 anys**. Aquest enfocament facilita una distribució més racional i sostenible dels costos, assegurant que les despeses d'amortització estiguin alineades amb els ingressos projectats a llarg termini, i reforçant així la viabilitat financera del projecte.

Aquest projecte té un impacte positiu en la comunitat local, creant llocs de treball i fomentant el desenvolupament econòmic. Les noves infraestructures atrauran turisme i inversions, impulsant el creixement de negocis locals i millorant la qualitat de vida dels residents. La combinació de sostenibilitat, innovació i benefici comunitari assegura que el Centre de Mar de Gavà sigui un projecte viable i robust a llarg termini.

AMORTITZACIONS DE LA INVERSIÓ REALITZADA

Per realitzar l'aproximació de l'amortització de la inversió inicial del Centre de Mar de Gavà. En primer lloc, hem procedit a determinar la vida útil dels diferents tipus d'actius implicats en el projecte.

Després d'una acurada anàlisi, hem assumit una vida útil estimada de **20 anys** per a la majoria dels actius fixos, incloent edificis i rehabilitacions. Per als mòduls i equipament de menor envergadura, hem establert una vida útil de **10 anys**. Aquestes estimacions es basen en l'experiència prevista d'ús i l'esperança de vida dels actius segons les seves característiques i funcionalitats.

Per a l'amortització d'aquests actius, hem optat per utilitzar el mètode d'amortització lineal, el qual permet una distribució uniforme del cost dels actius al llarg de la seva vida útil estimada.

Càlcul de l'Amortització Anual:

ACTIUS AMB VIDA ÚTIL DE 20 ANYS	COST TOTAL	AMORTITZACIÓ ANUAL
Arranjament Espais Exteriors	6.450 €	322.50 €
Pista Esportiva	137.570 €	6.878,50 €
Rehabilitació Centre de Serveis	58.111€	2.905,55 €
Rehabilitació Restaurant	390.000 €	19.500 €
TOTAL AMORTITZACIÓ		29.606,55 €

ACTIUS AMB VIDA ÚTIL DE 10 ANYS	COST TOTAL	AMORTITZACIÓ ANUAL
Mòduls Serveis Nàutics	126.365 €	12.636,50 €
Material Embarcació	222.500 €	22.250,00 €
TOTAL AMORTITZACIÓ		34.886,50 €
ACTIUS AMB VIDA ÚTIL DE 4 ANYS	COST TOTAL	AMORTITZACIÓ ANUAL
Inversions en la Guingueta	85.650 €	21.412,50 €

Amortització anual total = 29.606,55€ + 34.886,50€ + 21.412,5€ = **85.905,55€ anuals.**

L'amortització anual de la inversió inicial total de 1.032.359,95€ serà segons els nostres càlculs de 85.905,55€.

Aquesta amortització quedarà distribuïda de la següent forma:

Amortització dels edificis 1, 2 i 3: 64.493 €

Amortització Guingueta: 21.413 €

PREVISIÓ DE COMPTE GENERAL DE RESULTATS

Després d'una meticulosa revisió i anàlisi del projecte del Centre Cívic de Mar a Gavà, hem culminat la fase que engloba l'estudi detallat de l'oferta i la demanda, la projecció financera dels ingressos, i una anàlisi de costos exhaustiva de cada segment del projecte. Aquest procés ha inclòs l'elaboració dels comptes de resultats individuals, l'examen minuciós de la guingueta i el pla d'inversions, així com les amortitzacions associades al pla. Amb tota aquesta informació consolidada, ens disposem ara a elaborar el compte de resultats integral, que ens permetrà verificar la viabilitat i la previsió futura del projecte en la seva totalitat, establint així una base sòlida per a la presa de decisions estratègiques:

EDIFICI 1, 2, 3 i Guingueta:

COMPTE DE RESULTATS GENERAL	
INGRESSOS RESTAURACIÓ (Restaurant I Bar-Terrassa)	607.360 €
INGRESSOS RESTAURACIÓ (Guingueta)	995.493 €
INGRESSOS BASE NÀUTICA	645.750 €
INGRESSOS TOTALS	2.248.603
COMPRA EXISTÈNCIES I APROVISION.	573.000 €
AMORTITZACIONS	85.906 €
SOUS I SALARIS	536.384 €
SEGURETAT SOCIAL EMPRESA	252.386 €
SUMINISTRES	53.420 €
SERVEIS ASSESSORIA	19.000 €
PUBLICITAT	36.000 €
ASSEGURANCES	14.600 €
MANTENIMENT	35.100 €
NETEJA	21.620 €
ALTRES DESPESES	19.500 €
AMORTITZACIÓ DE LA INVERSIÓ	85.906 €
CANON DE LA CONCESSIÓ	39.746 €*
RESULTAT ORDINARI	589.687 €
DESPESES FINANCERES	12.000 €
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	577.687 €
IMPOST DE SOCIETATS	144.422 €
RESULTAT NET	433.265 €

*Calculem el cànon per obtenir el resultat definitiu pag. 47

ESTIMACIÓ DEL RENDIMENT FUTUR DEL PROJECTE CONJUNT

L'estimació del rendiment futur del projecte implica calcular i preveure els possibles resultats financers i operatius que es poden esperar del projecte. Per avaluar la viabilitat i rendibilitat d'un projecte a llarg termini, ho farem a través del VAN i de la TIR ja que s'obté una avaluació financera integral del projecte conjunt, el que facilita la presa de decisions i el desenvolupament i creació d'estratègies per maximitzar la seva rendibilitat i èxit a llarg termini.

Per calcular els fluxos d'efectiu anuals a partir del compte de resultats, es seguiran els següents passos:

1. **Ingressos Operatius:** Es sumaran tots els ingressos per obtenir els ingressos totals anuals.
2. **Despeses Operatives:** Es sumaran totes les despeses operatives, incloent sous i salaris, seguretat social de l'empresa, subministres, serveis d'assessoria, publicitat, assegurances, manteniment, neteja, altres despeses, i la compra d'existències.

	EDIFICIS 1, 2 i 3	GUINGUETA
Compra existències i aprovisionaments	240.000 €	333.000 €
Sous i salaris	311.644 €	224.740 €
Seguretat Social Empresa	146.626 €	105.760 €
Subministres	21.220 €	32.200 €
Serveis Assessoria	12.000 €	7.000 €
Publicitat	26.000 €	10.000 €

Assegurances	11.800 €	2.800 €
Manteniment	32.500 €	2.600€
Neteja	9.620 €	12.000 €
Altres despeses	9.500 €	10.000 €
TOTAL	820.910 €	740.100€

3. **Despeses No Operatives:** Inclourà les despeses financeres i l'impost de societats.
4. **Amortització:** Aquesta és una despesa no efectiva, per tant, s'afegirà de nou als ingressos per calcular el flux de caixa lliure.

Ara, es realitzaran els càlculs:

- **Ingressos Totals: 2.248.603 €**
- **Despeses Operatives Totals:** Suma de totes les despeses excepte despeses financeres, impost de societats, i amortització es de 1.561.010 €
- **Despeses No Operatives:** 12.000 € (Despeses Financeres) + 144.422 € (Impost de Societats) = **156.422 €**
- **Amortització de la Inversió: 85.906 €**
- **Cànon Anual Total: 39.746 €** (pag. 40)
Cànon Anual Edificis 1, 2 i 3: 22.150 €
Cànon Anual Guingueta: 17.596 €

Ara, per calcular el **Flux de Caixa Lliure (FCL)**, s'utilitzarà la següent fórmula:

$$\text{FCL} = \text{Ingressos Totals} - \text{Despeses Operatives Totals} - \text{Cànon anual} + \text{Amortització}$$

Aquesta s'aplicarà separatament, per els edificis 1, 2 i 3 i per la guingueta:

$$\text{FCL}_{1,2,3} = 1.253.110 \text{ €} - 820.910 \text{ €} - 22.149,80 \text{ €} + 64.493 \text{ €} = \mathbf{474.543 \text{ €}}$$

$$\text{FCL}_{\text{guingueta}} = 995.493 \text{ €} - 740.100 \text{ €} - 17.596,20 \text{ €} + 21.413 \text{ €} = \mathbf{259.210 \text{ €}}$$

Aquests serien el fluxos de caixa lliures anuals aproximatiu basats en la informació del compte de resultats. Per calcular el VAN i la TIR, necessitaríem aplicar aquest FCL

durant els 20 anys del projecte, ajustant per la taxa de descompte i considerant qualsevol inversió inicial o canvis en els ingressos/despeses al llarg del temps.

Per calcular la taxa de descompte basada en les taxes d'interès observades, es poden considerar les següents opcions:

1. **Bons del Govern:** Les taxes d'interès dels bons del govern són generalment considerades com una inversió segura. Pots utilitzar la taxa d'interès d'un bon del govern a llarg termini com a taxa de descompte. Per exemple, la taxa d'interès d'un Bono del Tesor a 10 anys emès pel teu país.
2. **Inversions Segures:** Si hi ha altres inversions segures disponibles al mercat, com certs fons d'inversió o certificats de dipòsit, es poden utilitzar les seves taxes d'interès com a taxa de descompte.
3. **Banc Central:** També es pot considerar la taxa d'interès establerta pel banc central del teu país. Aquesta taxa sol ser una referència per a les altres taxes d'interès.

La taxa de descompte ha de reflectir el risc i el cost d'oportunitat associats al projecte. Si el projecte és més arriscat, es pot augmentar la taxa de descompte per compensar aquest risc.

La taxa d'interès actual dels bons del govern a 10 anys a Espanya és d'aproximadament 3.33%. Aquesta taxa es pot utilitzar com a referència per a la taxa de descompte, tenint en compte que reflecteix el rendiment que els inversors esperen de les inversions considerades segures i de baix risc. Si el projecte és més arriscat, es correcte augmentar la taxa de descompte per compensar aquest risc.

En el cas del Centre de Mar de Gavà, es determina que el projecte i la inversió tenen un cert risc operacional i d'obtenir resultats. Considerant que el projecte té un risc moderat, podríem afegir una prima de risc del **2% al 5%**. Això ens donaria una taxa de descompte ajustada al risc d'entre el **5.33%** i el **8.33%**. La selecció dins d'aquest rang depèn de l'avaluació detallada dels riscos del projecte, per això, incrementem la taxa de descompte de forma proporcional, aplicant una prima de risc del 3,5 %, que sumada a la taxa d'interès actual ofereix una taxa de descompte total del 6,83%.

Per projectes d'infraestructura pública i serveis comunitaris, com és el Centre de Mar de Gavà, la taxa de descompte generalment es situa entre el 5% i el 10% aproximadament. Si són projectes determinats amb un nivell de risc elevat, s'estableix entre el 6% i el 8%.

EDIFICIS 1, 2 I 3

Per calcular el Valor Actual Net (VAN) i la Taxa Interna de Retorno (TIR) amb un flux de caixa lliure anual de **474.543 €**, una taxa de descompte del **3,33%** i una **prima de risc del 3,5% durant 20 anys**, es segueixen els següents passos:

1. **Determinar la Taxa de Descompte Total:** Suma la taxa de descompte base amb la prima de risc.

$$\text{Taxa de Descompte Total} = 3,33\% + 3,5\% = \mathbf{6,83\%}.$$

2. **Calcular el VAN:** amb la fórmula del VAN per descomptar els fluxos de caixa al valor present.

$$\text{VAN} = 946.710 + 474.543 \cdot \frac{1-(1+0,0683)^{-20}}{0,0683} = \mathbf{4.147.721 \text{ €}}.$$

Aquesta fórmula suma els valors presents dels fluxos de caixa lliure anuals durant 20 anys.

El VAN positiu indica que el projecte és financerament viable i s'espera que generi més valor del que costa. En termes simples, s'espera que els fluxos de caixa futurs, descomptats al seu valor present, superin la inversió inicial.

3. **Calcular la TIR:** La TIR és la taxa de descompte que fa que el VAN sigui igual a zero. La Taxa Interna de Retorn (TIR) es una mètrica financera que s'utilitza per avaluar la rendibilitat d'una inversió o projecte.

Una TIR superior a la taxa de descompte indica que el projecte pot superar el cost d'oportunitat del capital invertit.

La TIR, tenint en compte una inversió inicial de 946.710 euros i uns fluxos de caixa de 474.543 euros durant un període estimat de 20 anys, és aproximadament un 50,11%, xifra superior a la taxa de descompte.

Una TIR del **51,11%** suggereix que el projecte es rentable i hauria de considerar-se com una bona oportunitat d'inversió, sempre i quan aquesta taxa sigui superior al cost del capital de l'empresa i les taxes de retorn d'inversions alternatives.

GUINGUETA

1. **Determinar la Taxa de Descompte Total:** Suma la taxa de descompte base amb la prima de risc.

$$\text{Taxa de Descompte Total} = 3,33\% + 3,5\% = \mathbf{6,83\%}.$$

2. **Calcular el VAN:** amb la fórmula del VAN per descomptar els fluxos de caixa al valor present.

$$\text{VAN} = 85.650 + 259.210 \cdot \frac{1-(1+0,0683)^{-4}}{0,0683} = \mathbf{795.728 \text{ €}}.$$

Aquesta fórmula suma els valors presents dels fluxos de caixa lliure anuals durant 4 anys.

El VAN positiu indica que el projecte és financerament viable i s'espera que generi més valor del que costa. En termes simples, s'espera que els fluxos de caixa futurs, descomptats al seu valor present, superin la inversió inicial.

3. **Calcular la TIR:** La TIR és la taxa de descompte que fa que el VAN sigui igual a zero. La Taxa Interna de Retorn (TIR) es una mètrica financera que s'utilitza per avaluar la rendibilitat d'una inversió o projecte.

Una TIR superior a la taxa de descompte indica que el projecte pot superar el cost d'oportunitat del capital invertit.

La TIR, tenint en compte una inversió inicial de 85.650 euros i uns fluxos de caixa de 244.296,80 euros durant un període estimat de 4 anys, és aproximadament un 301,47%, xifra molt superior a la taxa de descompte.

Una TIR del **301,47%** suggereix que el projecte és extremadament rendible, ja que supera àmpliament qualsevol tipus d'interès de mercat o cost de capital habitual. Aquesta xifra indica que la inversió es recupera en molt poc temps i que a partir d'aquí es generen beneficis elevats de manera sostinguda. És un senyal clar que la iniciativa aporta un gran valor econòmic. Per tant, el projecte representa una oportunitat excel·lent tant des del punt de vista financer com estratègic.

Conclusions:

Els valors de VAN i TIR poden semblar elevats, però es basen en fluxos de caixa lliure abans d'impostos, ajustats pel cànon anual i les amortitzacions. Aquesta metodologia és habitual en projectes en règim de concessió, ja que reflecteix millor la viabilitat econòmica de la inversió.

D'acord amb els resultats obtinguts en l'anàlisi econòmica i financera, es proposa establir un termini inicial de concessió de 20 anys, amb la possibilitat d'una pròrroga de 5 anys addicionals, condicionada a l'execució d'un percentatge mínim d'inversió prevista per part del concessionari.

Aquesta proposta es fonamenta en les projeccions d'ingressos i despeses analitzades al llarg de l'estudi, així com en els càlculs del retorn de la inversió (VAN, TIR i anys de recuperació). L'escenari estimat demostra que, per garantir la viabilitat econòmica del projecte, així com un retorn raonable i sostingut per a l'operador, és necessari disposar d'un període suficient d'explotació.

CÀLCUL DELS ANYS DE CONCESSIÓ I DEL CÀNON

La concessió del Centre de Mar de Gavà es regeix per la Llei de Costes i el seu reglament.

Per calcular la durada de la concessió, primer cal determinar el següents aspectes:

1. Objecte de la Concessió:

La naturalesa i l'abast de l'objecte de la concessió és **l'explotació del futur Centre de Mar de Gavà**, que inclou un servei d'esports aquàtics d'embarcacions sense motor, l'explotació d'un restaurant.

2. Durada de la Concessió:

La durada del contracte de concessió encara no està determinada, però s'ha estimat que la vida útil dels actius és de **20 anys**. Aquesta estimació, basada en una anàlisi tècnica i financera rigorosa, servirà com a referència per a negociar un període de concessió que permeti la recuperació completa de la inversió i asseguri una operació sostenible i eficient durant tota la vida útil dels actius. Els nostres càlculs indiquen que un període de **20 anys** és el més adequat per garantir la viabilitat econòmica i la sostenibilitat del projecte, proporcionant així una base sòlida per a la negociació del contracte de concessió.

3. Beneficis i Rendibilitat:

Els beneficis que es preveu obtingui el concessionari i la rendibilitat de la inversió, es poden resumir així:

- **Taxa de Descompte:** S'ha establert una taxa de descompte total del **6,83%**, que inclou la taxa d'interès dels bons del govern a 10 anys (**3,33%**) més una prima de risc del **3,5%** per compensar el risc moderat associat al projecte.
- **Valor Actual Net (VAN):** El VAN s'ha calculat descomptant els fluxos de caixa lliure anuals al valor present, utilitzant la fórmula següent:

$$\text{VAN}_{\text{EDIFICIS 1,2,3}} = -946.710 + 474.543 \cdot \frac{1-(1+0,0683)^{-20}}{0,0683} = \mathbf{4.147.721 \text{ €}}.$$

Un VAN positiu de **4.147.721 euros** indica que el projecte és financerament viable i es preveu que generi més valor del que costa, superant la inversió inicial.

- **Taxa Interna de Retorn (TIR):** La TIR és la taxa de descompte que fa que el VAN sigui igual a zero. En aquest cas, la TIR és aproximadament un **50,11%**, la qual cosa indica que el projecte pot superar el cost d'oportunitat del capital invertit. Aquesta TIR superior a la taxa de descompte suggereix que el projecte és rendible i representa una bona oportunitat d'inversió, sempre que aquesta taxa sigui superior al cost del capital de l'empresa i les taxes de retorn d'inversions alternatives.

$$\text{VAN}_{\text{GUINGUETA}} = -85.650 + 259.210 \cdot \frac{1-(1+0,0683)^{-4}}{0,0683} = \mathbf{795.728 \text{ €}}.$$

Un VAN positiu de **795.728 euros** indica que el projecte és financerament viable i es preveu que generi més valor del que costa, superant la inversió inicial.

- **(TIR):** En aquest cas, la TIR és aproximadament un **301,47%**, la qual cosa indica que el projecte pot superar el cost d'oportunitat del capital invertit. Aquesta TIR molt superior a la taxa de descompte suggereix que el projecte és rendible i representa una bona oportunitat d'inversió.

Els valors de VAN i TIR poden semblar elevats, però es basen en fluxos de caixa lliure abans d'impostos, ajustats pel cànon anual i les amortitzacions. Aquesta metodologia és habitual en projectes en règim de concessió, ja que reflecteix millor la viabilitat econòmica de la inversió.

4. **Costos i Inversions:**

Els costos inicials i recurrents associats amb l'objecte de la concessió, així com les inversions necessàries per a l'explotació, són els següents:

Costos Inicials:

- Arranjament Espais Exteriors Parcel·la Centre de Serveis: 6.450€
- Pista Esportiva en parcel·la: 137.570€
- Rehabilitació de l'Edifici Restaurant: 390.000€
- Mòduls dels Serveis Nàutics: 126.365€
- Centre de Serveis Espais Interiors: 58.111€
- Guingueta al Carrer Palafrugell: 65.000€

- Honoraris: 100.000€
- Total Inversió Inicial Completa: 1.032.359,95€.

Costos Recurrents: Els costos recurrents estaran associats amb el manteniment i l'operació de les instal·lacions i serveis proporcionats. Aquests poden incloure despeses de personal, manteniment de les instal·lacions, renovacions periòdiques, subministraments, i altres despeses operacionals que sorgeixin durant l'explotació de la concessió.

Inversions Necessàries per a l'Explotació: Les inversions detallades anteriorment són necessàries per posar en marxa les instal·lacions i assegurar que estiguin preparades per a l'explotació. Aquestes inversions inicials permetran al concessionari oferir un espai atractiu i funcional per als visitants i usuaris del Centre de Mar, la pista esportiva, la guingueta, i altres serveis nàutics i de restauració.

5. **Riscos i Incerteses:**

Els riscos involucrats i la seva gestió podrien ser els següents:

Riscos Involucrats:

Riscos Financers: Inclouen la possibilitat que els costos superin el pressupost, que els ingressos siguin inferiors als esperats, o que els canvis en les condicions del mercat afectin la viabilitat financera del projecte.

Riscos Operatius: Relacionats amb la gestió diària del centre, com ara problemes en la construcció, retards en els terminis d'execució, o dificultats en l'operació dels serveis oferts.

Riscos Ambientals: Poden sorgir de l'impacte de les obres en l'entorn natural, com ara la degradació del paisatge, la contaminació, o la pertorbació de la fauna local.

Gestió dels Riscos:

Gestió de Riscos Financers: Es podria establir un fons de contingència per cobrir possibles sobre costos. A més, es realitzarien projeccions financeres regulars per monitoritzar els ingressos i ajustar les estratègies comercials si és necessari.

Gestió de Riscos Operatius: Es desenvoluparien plans de contingència per a possibles retards o problemes operacionals, incloent protocols d'actuació ràpida i la contractació d'assegurances adequades.

Gestió de Riscos Ambientals: Es realitzarien avaluacions d'impacte ambiental abans de començar les obres i es seguirien pràctiques de construcció sostenible per minimitzar l'impacte ambiental.

La clau per a una gestió eficaç dels riscos és la planificació detallada, la monitorització constant i la capacitat d'adaptació davant canvis imprevistos. Això inclou la revisió periòdica dels plans de gestió de riscos i la formació del personal en protocols de resposta davant emergències o canvis en l'entorn del projecte.

6. **Polítiques Públiques i Interessos de la Comunitat:**

Els objectius de la concessió del Centre Cívic de Mar de Gavà s'alineen amb les polítiques públiques i els beneficis per a la comunitat de la següent manera:

- **Millora de l'Espai Públic:** Les inversions en l'arranjament d'espais exteriors i la creació de pistes esportives contribueixen a l'embelliment i la funcionalitat de l'espai públic, oferint a la comunitat llocs millorats per a l'esbarjo i l'activitat física.
- **Suport a l'Economia Local:** La renovació de l'edifici restaurant i la instal·lació de guinguetes potencien l'atractiu turístic i el desenvolupament econòmic local, generant ocupació i dinamitzant l'economia.
- **Accessibilitat i Inclusió:** L'accessibilitat millorada a les instal·lacions esportives i nàutiques assegura que persones de totes les edats i capacitats puguin gaudir dels serveis, reflectint els valors d'inclusió i igualtat d'oportunitats.
- **Flexibilitat en el Cànon:** Es podria considerar la possibilitat d'afegir un període de carència al cànon o una variació de l'import en funció dels resultats obtinguts. A més, sota la validació tècnica oportuna, el cànon econòmic podria ser substituït per un cànon esportiu. Aquesta flexibilitat permetria adaptar les condicions de la concessió a la realitat econòmica i operativa del projecte, assegurant així una gestió més eficient i alineada amb els objectius de desenvolupament esportiu i comunitari.

Els interessos de les parts interessades són variats i poden incloure:

- **Administració Pública:** Interessada en la millora de les infraestructures públiques, la promoció del benestar social i l'impuls de l'economia local.
- **Ciutadania:** Busca beneficiar-se d'instal·lacions modernes, espais de lleure de qualitat i una millora general de l'entorn urbà.

- **Inversors i Concessionaris:** Cerquen una rendibilitat adequada de la seva inversió, així com la possibilitat de contribuir al desenvolupament comunitari.
- **Organitzacions Ambientals:** Tenen interès en assegurar que les obres i operacions es realitzin amb respecte pel medi ambient i sostenibilitat.

Per gestionar aquests interessos, és essencial una comunicació efectiva entre totes les parts, així com la implementació de pràctiques de gestió de projectes que considerin tant els beneficis econòmics com els socials i ambientals.

Després de l'anàlisi exhaustiva i considerant tots els factors rellevants, hem arribat a la conclusió que la durada òptima per a la concessió hauria de ser de **20 anys** ampliables a **5 anys** més condicionats a % d'inversió executada. Aquesta determinació es basa en els següents punts clau:

- **Amortització de la Inversió:** La inversió inicial significativa de **1.032.359,95 euros** requereix un període extens per ser amortitzada. Una concessió de 20 anys permetria una distribució més equitativa dels costos al llarg del temps, assegurant que la inversió pugui ser recuperada mentre es generen beneficis.
- **Estabilitat Financera:** Una durada llarga proporciona una major estabilitat financera, permetent al concessionari planificar amb més precisió i optimitzar les operacions per maximitzar la rendibilitat.
- **Vida Útil dels Actius:** Les millores i infraestructures tenen una vida útil que s'espera superi els 20 anys, per tant, la durada de la concessió hauria de coincidir amb aquest període per garantir una utilització completa dels actius.
- **Beneficis a Llarg Termini per a la Comunitat:** El projecte proporcionarà beneficis sostinguts a la comunitat, incloent l'embelliment de l'espai públic, la promoció de l'activitat física i el suport a l'economia local.
- **Gestió de Riscos:** Els riscos associats al projecte, incloent els financers, operatius i ambientals, requereixen una gestió a llarg termini que una concessió de 20 anys facilitaria.

Aquesta conclusió es recolza en una anàlisi financera detallada, incloent projeccions financeres i estudis de viabilitat. Aquesta durada de concessió no només és viable, sinó també necessària per assolir els objectius financers, operatius i comunitaris del projecte.

CÀLCUL DEL CÀNON

Per determinar el cànon d'ocupació o utilització del domini públic marítimo-terrestre (DPMT) segons la Llei de Costes i el Reglament General de Costas, es segueix un procediment que considera dos elements principals:

1. **Valor dels Terrenys Ocupats:** Aquest valor s'equipara al valor de terrenys contigus amb un aprofitament similar, normalment basant-se en el valor cadastral d'aquests terrenys.
2. **Beneficis Nets Anuals Previsibles:** Es calculen els beneficis nets anuals que es preveuen obtenir de l'explotació. La llei estableix que aquesta estimació de beneficis no pot ser inferior al 20% de la inversió a realitzar pel sol·licitant. Es pren com a valor de la inversió el pressupost material d'execució de les obres i instal·lacions.

La suma d'aquests dos components constitueix la base de càlcul del cànon. Sobre aquesta base, s'aplica un tipus de gravamen anual, que segons la normativa és del 8%. Així, la base liquidable seria el resultat de sumar el valor dels terrenys ocupats i els beneficis nets anuals previsibles, i sobre aquesta suma, s'aplicaria el tipus de gravamen per obtenir el cànon a pagar.

Per determinar la base de liquidació:

- **Valor del terreny ocupat:** es determina pel valor més alt entre el valor cadastral. El valor comprovat per l'administració a efectes de tributs, o el preu/valor d'adquisició declarat pels subjectes passius.

Per la valoració del terreny ocupat, la dimensió de la totalitat del terreny a ocupar és de 296 metres quadrats de l'edifici on es destinarà al restaurant i bar -terrassa, 897,4 metres quadrats dels edificis del centre cívic per la prestació de serveis i també inclou els diferents mòduls de la base nàutica. Per últim, la guingueta, la qual disposa de 70 metres quadrats a la platja per destinar la seva explotació econòmica. En total, es disposa de **1.263,40 metres quadrats**.

- **Import mitjà estimat dels beneficis nets anuals previsibles:** Aquests es calculen tenint en compte els estudis econòmics facilitats pel sol·licitant i les valoracions de l'administració, però mai inferior al 20% de la inversió a realitzar.

Per calcular el cànon segons el mètode que mencionat, on el cànon es determina com un 8% de la base de liquidació segons el Reglament General de Costes, primer es necessitarà determinar quina és la base de liquidació.

Cànon Anual= Base de Liquidació × 0,08

Agafant com a referència que la base de liquidació és la inversió total del centre de mar, que és de 1.032.359,95 euros més el valor del terreny 749.081€ (Annex 3), el cànon anual fix seria:

$$\text{Cànon Anual Fix} = [(1.032.359,95 + 749.081) \times 20\%] \times 0,08 = \mathbf{28.503 \text{ €}}$$

D'altra banda, s'ha d'afegir un cànon variable mínim, calculat com el 0,05% del volum de negoci anual sense IVA.

En aquest cas, el volum d'ingressos totals estimat del projecte és de 2.248.603 €, sumant les activitats de restauració, la guingueta i la base nàutica. Per tant, el cànon variable mínim és:

$$\text{Cànon Anual Variable} = (2.248.603 \times 0,05\%) = \mathbf{11.243 \text{ €}}$$

Ambdós imports conformen el cànon total anual a satisfer per l'ús del domini públic:

$$\text{Cànon Total Anual} = (28.503 + 11.243) = \mathbf{39.746 \text{ €}}$$

Això significa que s'hauria de pagar 39.746€ cada any com a cànon per l'ús del centre cívic, segons el percentatge establert pel Reglament General de Costes.

El que significa un cost mensual per l'empresa que desitja explotar l'activitat econòmica dels diferents edificis de 3.312€.

Per distribuir el cànon anual total de 39.746 € basant-se en els ingressos dels Edificis 1, 2 i 3 i de la Guingueta, s'ha seguit el següent procediment:

1. **Ingressos totals combinats:** Els ingressos totals combinats són de 2.248.603 €, dels quals 1.253.110 € corresponen als Edificis 1, 2 i 3 i 995.493 € a la guingueta.
2. **Proporció dels ingressos de la guingueta:** La proporció dels ingressos de la guingueta respecte als ingressos totals és aproximadament del 44,27%.
3. **Cànon anual de la guingueta:** Basant-se en aquesta proporció, la part del cànon anual que ha de pagar la guingueta és de 17.596 €.
4. **Cànon anual dels Edificis 1, 2 i 3:** La resta del cànon anual que ha de pagar el centre cívic és de 22.150 €.

CONCLUSIONS

Basant-nos en l'estudi de costos i viabilitat realitzat, les conclusions que podríem extreure són les següents:

1. **Viabilitat Financera:** El compte de resultats mostra que el projecte genera un resultat net positiu, indicant que és financerament viable. Els ingressos generats per les diverses activitats són suficients per cobrir els costos operatius i el cànon de concessió.
2. **Gestió Eficient:** La diferència entre els ingressos totals i les despeses reflecteix una gestió eficient, amb una planificació que ha tingut en compte els costos claus com ara sous, seguretat social, subministres i serveis d'assessoria.
3. **Sostenibilitat a Llarg Termini:** L'amortització de la inversió i la inclusió del cànon de concessió en el càlcul del resultat ordinari indiquen que s'ha considerat la sostenibilitat a llarg termini del projecte.
4. **Rendibilitat:** El Valor Actual Net (VAN) i la Taxa Interna de Retorn (TIR) calculats prèviament mostren que el projecte supera el llindar de rendibilitat, oferint un retorn adequat sobre la inversió.
5. **Conformitat amb la Normativa:** La inclusió del cànon de concessió en el compte de resultats demostra conformitat amb els requeriments legals i compromisos amb l'administració municipal.
6. **Capacitat d'Adaptació:** La projecció financera indica que l'empresa té la capacitat d'adaptar-se a canvis potencials en el mercat o en les condicions de la concessió, mantenint la rendibilitat.
7. **Beneficis per a la Comunitat:** El projecte aporta valor afegit a la comunitat a través de la millora de serveis i instal·lacions, com la restauració, la base nàutica i les activitats de lleure.

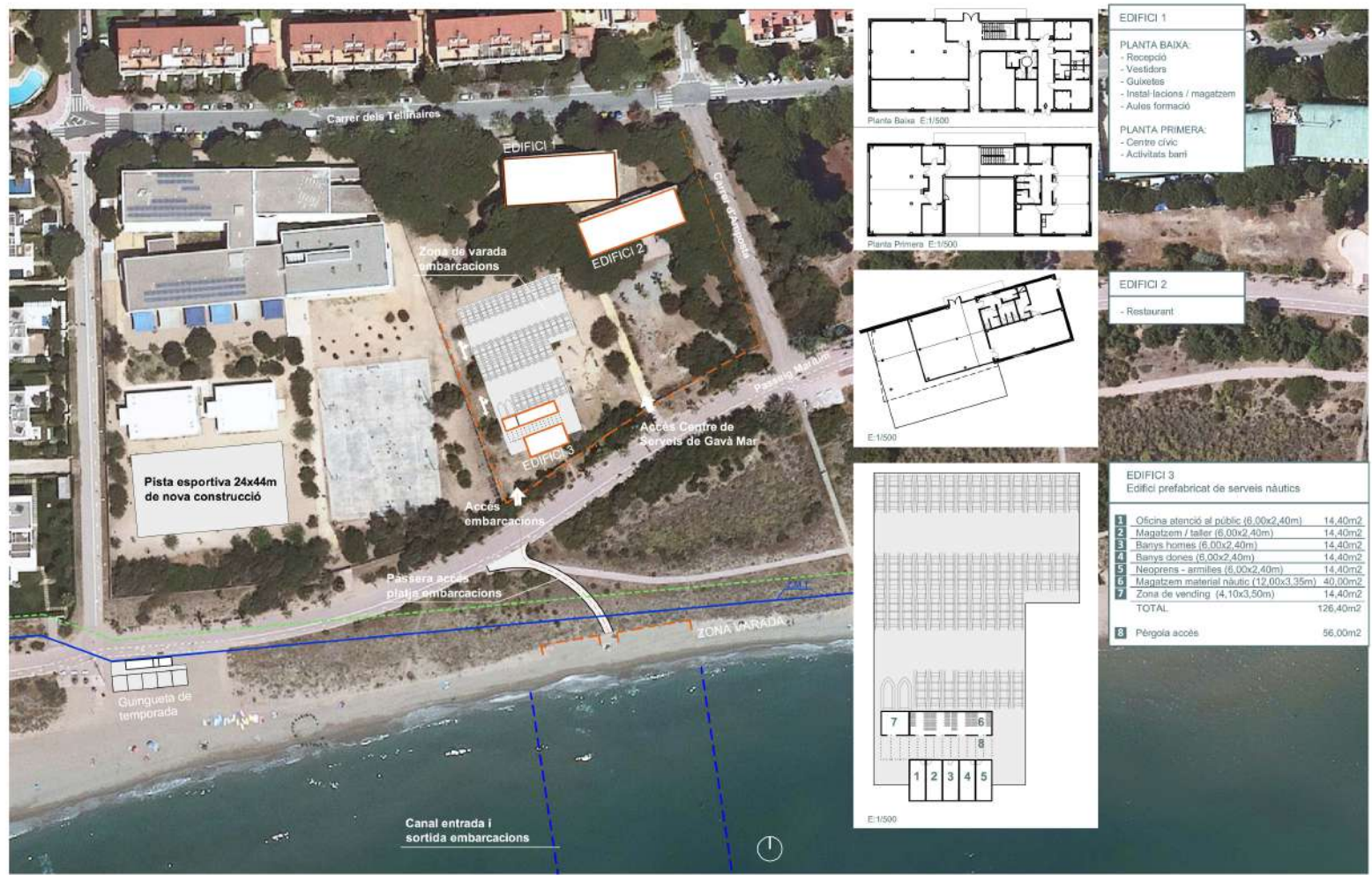
En conclusió, l'anàlisi detallada realitzada en aquest informe de costos i viabilitat demostra que el projecte del Centre de Mar de Gavà representa una oportunitat rendible i sostenible. Els càlculs financers, incloent el VAN positiu i una TIR molt atractiva, juntament amb la previsió de resultats, indiquen una gestió eficient i una planificació estratègica que assegurin la viabilitat a llarg termini de la concessió. A més, la inclusió del cànon de concessió i la conformitat amb els requeriments legals i administratius reforcen la confiança en la capacitat de l'empresa per operar dins del marc establert per l'administració municipal. Amb un enfocament centrat en la qualitat del servei i el valor afegit a la comunitat, aquest projecte no només és viable des d'un punt de vista econòmic, sinó que també contribueix positivament al benestar social i al desenvolupament local.

Aquest informe serveix com a fonament per a la presa de decisions informades i la implementació d'estratègies que maximitzin els beneficis tant per a l'empresa com per a la comunitat de Gavà.

BILANX AUDITORES Y CONSULTORES, S.L.

SANDRA SÁNCHEZ LLUELLES
AUDITORA DE CUENTAS
ROAC 18735

ANNEX 1



02



Ajuntament
de Gavà

dga
arquitectura

tel·lèfon 938 88 88 20
938 88 88 22 - 938 88 88 23
938 88 88 24 - 938 88 88 25
938 88 88 26 - 938 88 88 27
938 88 88 28 - 938 88 88 29

ARQUITECTES: DGA Arquitectura Vilanova s.l.p.

Alex Delmás Camacho Jesús González Rodríguez Javier Méndez Jáñez

CLIENT: AJUNTAMENT DE GAVÀ

DATA: Setembre de 2023

PROPOSTA D'ORDENACIÓ PER A LA CREACIÓ D'UN CENTRE D'ACTIVITATS NÀUTIQUES A GAVÀ
(CENTRE DE MAR)
Passeig Marítim S/N, Gavà

EMPLAÇAMENT - PROPOSTA

Escala: 1/1.000, 1/500

ANNEX 2

**VALORACIÓ DE COSTOS D'OBRA DEL CENTRE DE MAR**
Gener 2025

1. Arranjament Espais exteriors parcel·la Centre de Serveis:
 - Delimitació zona AAVV:
 - Tanca fixa tipus RIVISA: 450 €
 - Doble porta tipus RIVISA: 1000 €
 - Reparació tanca parcel·la 7.2: 2000 €
 - Nova porta sortida embarcacions: 2000 €
 - Tala acàcies existents per “: 1000 €
 - TOTAL: 6.450,00 €**
2. Edifici 1 Centre de Serveis Espais Interiors:
 - Centre de Mar: (200m2)
 - Pintura sostre: 1200 €
 - Pintura parets: 480 €
 - Renovació aplacat vestíbul 6675 €
 - Canvi llumeneres 2000 €
 - Nou rètol façana 2000 €
 - TOTAL: 12.355,00 €**
 - AAVV: (155m2) Canvi distribució, pintura i modificacions façana
 - Preus BEC 201,65 €/m2 x 155m2 = 31.255,75 €
 - Climatització potència 16kw:
 - Màquina exterior a coberta: 9.000 €
 - 5 màquines interiors: 1.500 €
 - Ma d'obra: 3.000 €
 - Retirada equips existents 1.000 €
 - TOTAL: 45.755,75 €**
3. Edifici 2 Restaurant
 - Rehabilitació integral: 1500 €/m2 x 260 m2 **390.000,00 €**
4. EDIFICI 3. Mòduls Serveis Nàutics: (126,4 m2)

- Mòdul oficina	14,4 m2	1.000 €/m2	14.400 €
- Magatzem	14,4 m2	675 €/m2	9.720 €
- Banys	2x14,4 m2	1.500 €/m2	43.200 €
- Magatzem neoprens	14,4 m2	675 €/m2	9.720 €
- Magatzem material nàutic	40 m2	675 €/m2	27.000 €
- Zona vending	14,4 m2	675 €/m2	9.720 €
- Pèrgola			12.605 €
TOTAL:			126.365,00 €
5. PISTA ESPORTIVA EN PARCEL·LA 7.3:
 - Esbrossada parcel·la: 7674 €
 - Moviment de terres per anivellament: 2000 €
 - Excavació caixa pista, camí i zona jocs 856 €
 - Tala d'arbres i arbustives: 5000 €
 - Repàs i compactació terreny: 2400 €
 - Càrrega, transport terres i runa, i cànon: 10.500 €



- Paviment de formigó pista i camí, i talls:	36.570 €	
- Sorra rentada esmorteïdora jocs infantils:	2.500 €	
- Trasllat de jocs a nova ubicació:	1.000 €	
- Marcatge pista:	750 €	
- Xarxa niló:	21.120 €	
- Porteries-Cistelles:	4.000 €	
- Porta en tanca existent:	2.000 €	
- Reparació mòduls tanca parcel·la:	10.000 €	
- Enllumenat pista:	17.200 €	
- Enllumenat parcel·la:	12.500 €	
- Escomesa:	1.500 €	
TOTAL:		137.570,00 €
 6. Guingueta carrer Palafrugell		 65.000,00 €
 TOTAL PEM:		 <u>783.495,75 €</u>
13% Despeses generals	101.854,45 €	
6% Benefici Industrial	47.009,75 €	
TOTAL Sense IVA	<u>932.359,95 €</u>	
21% IVA	195.795,59 €	
Honoraris:	100.000,00 €	
 TOTAL INVERSIÓ:		 <u>1.228.155,54 €</u>

ANNEX 3

5!£h{ 59{/wlt£.³ h{ 59[lba§9.[9

Localización: CL TELLINAIRES DELS 08850 GAVA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Edif. Singular

Superficie construida: 1.041 m2

Año construcción: 2002

Valor catastral: [2024]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

1.402.784,43 €

749.081,42 €

653.703,01 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE GAVA	P0808800G	100,00% de propiedad	PZ JAUME BALMES 08850 GAVA [BARCELONA]

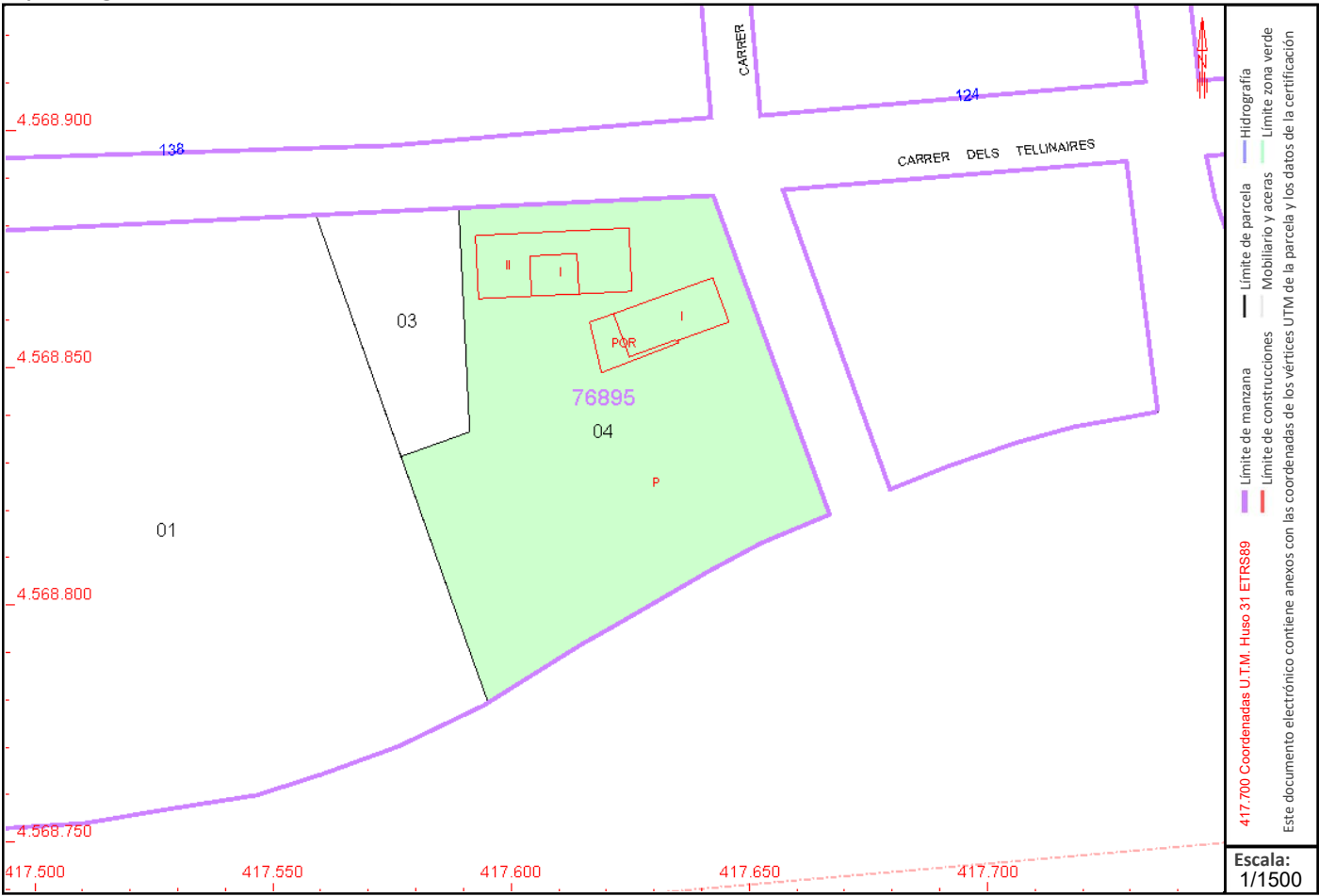
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	OTROS USOS	434	1/00/02	OCIO HOSTEL.	220
1/00/03	OTROS USOS	38	1/01/01	OTROS USOS	349

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.094 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:AYUNTAMIENTO DE GAVA [BARCELONA]

Finalidad: ajuntament

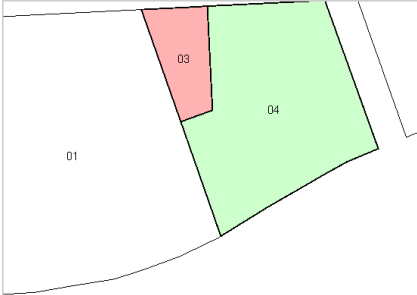
Fecha de emisión: 13/06/2024

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7689504DF1678H0001AU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

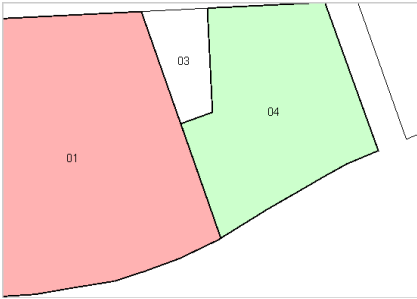


Referencia catastral: 7689503DF1678H0001WU

Localización: CL TELLINAIRES DELS
GAVA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE GAVA	P0808800G	PZ JAUME BALMES 08850 GAVA [BARCELONA]



Referencia catastral: 7689501DF1678H0001UU

Localización: CL TELLINAIRES DELS
GAVA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INFRAESTRUCTURES DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA	A59377135	CL VERG S 36 Pl:01 08017 BARCELONA [BARCELONA]

