



Núm. expedient:	2025/00008318X
Procediment:	Utilitzacions de béns de domini públic
Origen:	Departament d'intervenció i control intern

INFORME TÈCNIC

ANTECEDENTS

Se sol·licita al departament d'intervenció d'aquest Ajuntament validar l'informe d'anàlisi de la viabilitat de la concessió del Centre de Mar, realitzat per l'empresa Bilanx.

Atès que el departament de pressupostos és l'encarregat per la intervenció municipal de realitzar de l'estudi de la viabilitat d'aquesta concessió i, que aquest no disposa dels recursos de personal que permetin assumir aquest encàrrec en els terminis sol·licitats, el departament d'esports encarrega l'estudi a l'empresa Bilanx.

Analitzat el treball presentat com estudi de costos i viabilitat presentat a aquest departament es comproven errors als càlculs i falta de justificació a les conclusions.

L'empresa Bilanx refà l'estudi incorporant les fonts que sustenten els càlculs però continua presentant incongruències entre les conclusions i les xifres amb les que els justifiquen, com ara quan es calcula que la inversió es recuperarà ràpidament, sent de 0,49 anys per la guingueta i 3,55 anys en els edificis 1,2 i 3; però es proposa un termini de 20 anys per a la concessió.

Davant la negativa de l'empresa de fer una nova revisió amb un càlcul més curós de les despeses de personal d'acord a horaris dels serveis i convenis del personal, així com que es justifiqui amb coherència la proposta de cànon i el termini de la concessió per considerar que aquests termes estan fora de l'encàrrec que van rebre, és aquest departament qui decideix que a partir de les dades presentades per l'empresa Bilanx s'analitzarà la viabilitat de l'estudi per evitar els perjudicis que provocaria demorar la licitació de la concessió.

1. CÀLCUL DEL CANON I DURADA DE LA CONCESSIÓ

A partir de les dades presentades per l'empresa Bilanx s'incorpora el càlcul de les despeses financeres corresponents a la inversió inicial valorada pel departament d'espai públic 955.009,94 € exclòs import calculat per la adquisició de la guingueta que en tenir una durada temporal diferent a la resta del projecte es calcularà de manera diferenciada al projecte.

Inversions

Arranjament Espais Exteriors Parcel·la Centre de Serveis	6.450,00 €
Pista Esportiva en Parcel·la	137.570,00 €
Mòduls dels Serveis Nàutics:	126.365,00 €
Centre de Serveis Espais Interiors:	12.355,00 €
AAVV: (155m2) Canvi distribució, pintura i modificacions façana	45.755,75 €
Rehabilitació de l'Edifici Restaurant	390.000,00 €
	718.495,75 €
13% Despeses generals	93.404,45 €
6% Bº Industrial	43.109,75 €
Honoraris (Projecte i execució d'obra)	100.000,00 €
Import total inversió inicial	955.009,94 €

El tipus d'interès anual calculat per al finançament de la inversió inicial ha estat del 7,73%, fent servir com a referència el publicat per l'instituto de Crédito Oficial (ICO) corresponent a Línies ICO MRR Empreses i Emprenedors (**TAE màxima tipus interès fix vigent de l'27/04/2025 a l' 10/05/2025**) que per un termini de 20 anys sense carència és del 7,739%.

Divisa EUR

TAE màxima vigent de l' 27/04/2025 a l' 10/05/2025:

Termini	Mesura	TAE
1 any	només capitalització	6,455
1 any	1 any capitalització	6,270
2 anys	només capitalització	6,571
2 anys	1 any capitalització	6,386
3 anys	només capitalització	6,589
3 anys	1 any capitalització	6,389
3 anys	només capitalització	6,251
4 anys	1 any capitalització	6,289
4 anys	només capitalització	6,507
4 anys	1 any capitalització	6,827
5 anys	només capitalització	6,520
5 anys	1 any capitalització	6,689
7 anys	només capitalització	6,870
7 anys	1 any capitalització	6,770
7 anys	2 anys capitalització	6,769
8 anys	només capitalització	6,850
8 anys	1 any capitalització	6,892
8 anys	2 anys capitalització	6,828
8 anys	només capitalització	6,781
9 anys	1 any capitalització	6,980
9 anys	2 anys capitalització	7,077
10 anys	només capitalització	7,087
10 anys	1 any capitalització	7,086
10 anys	2 anys capitalització	7,026
10 anys	3 anys capitalització	7,066
11 anys	només capitalització	7,071
11 anys	1 any capitalització	7,071
11 anys	2 anys capitalització	7,071
11 anys	3 anys capitalització	7,066
12 anys	només capitalització	7,066
12 anys	1 any capitalització	7,071
12 anys	2 anys capitalització	7,020
12 anys	3 anys capitalització	7,071
13 anys	només capitalització	7,071
13 anys	1 any capitalització	7,020
13 anys	2 anys capitalització	7,020
13 anys	3 anys capitalització	7,071
14 anys	només capitalització	7,020
14 anys	1 any capitalització	7,020
14 anys	2 anys capitalització	7,020
14 anys	3 anys capitalització	7,071
15 anys	només capitalització	7,071
15 anys	1 any capitalització	7,020
15 anys	2 anys capitalització	7,020
15 anys	3 anys capitalització	7,071
16 anys	només capitalització	7,020
16 anys	1 any capitalització	7,020
16 anys	2 anys capitalització	7,020
16 anys	3 anys capitalització	7,071
17 anys	només capitalització	7,020
17 anys	1 any capitalització	7,020
17 anys	2 anys capitalització	7,020
17 anys	3 anys capitalització	7,071
18 anys	només capitalització	7,020
18 anys	1 any capitalització	7,020
18 anys	2 anys capitalització	7,020
18 anys	3 anys capitalització	7,071
19 anys	només capitalització	7,020
19 anys	1 any capitalització	7,020
19 anys	2 anys capitalització	7,020
19 anys	3 anys capitalització	7,071
20 anys	només capitalització	7,020

Aplicat aquest tipus d'interès la quota periòdica de préstec resulta de 95.295,01€.

Ajuntament de Gavà



Es calcula un cànon fix més un cànon variable millorable. al alça El cànon variable s'aplicarà sobre el total de la xifra de negoci anual amb una carència durant els 4 primers anys de la concessió.

Amb els imports d'ingressos i despeses calculats a l'estudi de referència de l'empresa Bilanx els exercicis amb una rendibilitat menor per no considerar els ingressos de la guingueta i sí el cànon variable sobre la facturació del restaurant i l'escola nàutica.

Amortització 20 anys costos rehabilitació Edifici Restaurant	37.606,67 €
Cànon fix	30.000,00 €
Despeses financeres	95.295,01 €
	67.205,55 €
Rat explotació abans impostos	355.707,00 €
Pagament préstec	95.295,01 €
Cànon fix	30.000,00 €
Cànon variable (sobre ingressos informe viabilitat) Carència 4 primers anys	62.655,50 €
	187.950,51 €
Rat explotació incorporat cànon	167.756,49 €
Impost societats	41.939,12 €
Rat explotació net	125.817,37 €
Total despeses base nàutica	372.520,00 €
Total despeses Restaurant	482.640,00 €
Import préstec	95.295,01 €
Total despeses	950.455,01 €
Marge bº industrial explotació	13,24%

Amb aquest escenari de costos i ingressos esperats del servei, el marge de l'explotació és coherent amb el marge de referència de les empreses del sector que confirma la viabilitat de la concessió proposada.



2. CÀLCUL DE LA RENDIBILITAT DEL PROJECTE

La TIR és un percentatge que mesura la viabilitat d'un projecte i es tradueix en el percentatge de benefici o pèrdua que tindrà. Es fa servir com a eina complementària al valor actual net. La taxa interna de retorn implica, per tant, el supòsit d'una oportunitat d'inversió.

Aquesta taxa és emprada com un dels criteris a l'hora de determinar el rebuig o l'acceptació en un projecte d'inversió. La TIR es compara amb una taxa mínima o taxa de tall. La inversió s'acceptarà en cas que la taxa de rendiment sigui superior a la taxa de tall; per contra, en cas que la TIR sigui inferior, la inversió es rebutjarà.

Ajuntament de Gavà



Original TIR	INGRESSOS				DESPESES				Cashflow
	Base Nàutica + Restauració	Guingueta	Total	Total +Δ 2% Anual	Base Nàutica + Restauració + Préstec	Guingueta	Total	Total +Δ 2% Anual	
0							1.032.359,95 €		- 1.032.359,95 €
1	1.253.110,00 €	995.493,00 €	2.248.603,00 €		1.045.750,03 €	740.100,00 €	1.785.850,03 €		462.752,97 €
2	1.253.110,00 €	995.493,00 €	2.248.603,00 €	2.293.575,06 €	1.045.750,03 €	740.100,00 €	1.785.850,03 €	1.821.567,03 €	462.752,97 €
3	1.253.110,00 €	995.493,00 €	2.248.603,00 €	2.339.446,56 €	1.045.750,03 €	740.100,00 €	1.785.850,03 €	1.857.998,37 €	462.752,97 €
4	1.253.110,00 €	995.493,00 €	2.248.603,00 €	2.386.235,49 €	1.045.750,03 €	740.100,00 €	1.785.850,03 €	1.895.158,33 €	462.752,97 €
5	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.278.172,20 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.066.665,03 €	211.507,17 €
6	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.303.735,64 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.087.998,33 €	215.737,32 €
7	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.329.810,36 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.109.758,29 €	220.052,06 €
8	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.356.406,56 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.131.953,46 €	224.453,10 €
9	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.383.534,70 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.154.592,53 €	228.942,17 €
10	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.411.205,39 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.177.684,38 €	233.521,01 €
11	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.439.429,50 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.201.238,07 €	238.191,43 €
12	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.468.218,09 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.225.262,83 €	242.955,26 €
13	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.497.582,45 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.249.768,09 €	247.814,36 €
14	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.527.534,10 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.274.763,45 €	252.770,65 €
15	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.558.084,78 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.300.258,72 €	257.826,06 €

Ajuntament de Gavà



10	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.589.246,48 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.326.263,89 €	262.982,59 €
10	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.621.031,40 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.352.789,17 €	268.242,24 €
10	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.653.452,03 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.379.844,95 €	273.607,08 €
10	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.686.521,07 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.407.441,85 €	279.079,22 €
10	1.253.110,00 €		1.253.110,00 €	1.720.251,49 €	1.045.750,03 €		1.045.750,03 €	1.435.590,69 €	284.660,81 €

Taxa descompte	6,83%	VAN	9.427.592,54 €	TIR	38%
----------------	-------	-----	----------------	-----	-----

Còpia electrònica de document - CSV: 15704507014775302070

Ajuntament de Gavà



3. CÀLCUL DE GARANTIES

Guingueta de Temporada					Zona de varada embarcacions	Edifici de serveis nàutics + Pèrgola	Edifici Restaurant	Edifici 1 Planta Baixa	Total superfície sòl	Valor referència m²/sòl	Valor terreny	Garantia provisional 2%	Garantia definitiva 3%	
Codi	Ubicació		Superfície màxima	Aforament màxim a la terrassa	Superfície assimilada a l'ocupada per la nova pista esportiva 44*22 m					Promig referències cadastrals 7089307DF1678F0001OS/8891402DF1689B0001RB/9695204DF1699F0001JF				
GU	Carrer Palafrugell	Bar-cuina	20,00 m²											
		Terrassa	100,00 m²	100 persones										
		Magatzem	4,00 m²											
		Residus	1,00 m²											
		Zona reciclatge	10,00 m²											
		Lavabos	10,00 m²											
		Lavabos adaptats	4,00 m²											
		Zona esbarjo nens	8,00 m²											
	Superfície guingueta		157,00 m²											
		Unitats	Superfície màxima	Total superfície										
GA	Gandules	30	3,00 m²	90,00 m²										
	Para-sols	15	1,50 m²	22,50 m²										
	Superfície gandules		112,50 m²											
Total superfície				269,50 m²	968,00 m²	182,40 m²	255,00 m²	200,00 m²	1.874,9 €/m²	161,5 €/m²	302.753,19 €	6.055,06	9.082,60	
	Edifici Restaurant	Edifici 1 Planta Baixa	Total superfície construïda	Valor referència construcció							Valor Construcció	Garantia provisional 2%	Garantia definitiva 3%	
	Restaurant	Centre de Mar: Recepció, vestidors, guixetes, magatzem	Promig referències cadastrals 7089307DF1678F0001OS/8891402DF1689B0001RB/9695204DF1699F0001JF											
Total superf	255,00 m²	200,00 m²	455,00 m²	260,80 m²							118.664,00 €	2.373,28 €	3.559,92 €	
									Total terrenys+ construcció		8.428,34 €	12.642,52 €		
Import garantia guingueta a retornar a finalitzar 4a. Anualitat concessió						Valor terreny 43.518,05 €		Import garantia 5% s/valo 2.175,90 €						

CONCLUSIONS

D'acord amb tot el que s'ha exposat fins ara,

- L'import del cànon fix es determina en 30.000€ anuals.
- L'import del cànon variable es determina en el 5% mínim millorable a l'alça sobre el total de la xifra de negoci de l'explotació. Aquest cànon variable tindrà una carència durant els 4 primers anys de la concessió, coincidint amb el termini del dret d'explotació de la guingueta.
- Els valors de domini públic ocupat i els imports de les garanties provisional i definitiva, per donar compliment als articles 62, 65 i 68 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, és el que es detalla:

Valoració domini públic	Garantia provisional 2%	Garantia definitiva 3%
118.664,00 €	8.428,34 €	12.642,52 €

- Donat que l'explotació de la guingueta només es compromet durant els primers 4 anys de la concessió, a la finalització del dret ús el concessionari podrà sol·licitar la devolució de l'import corresponent que es xifra en:

Import garantia corresponent a la superfície de guingueta
2.175,90 €