



Ajuntament de Sitges

## INFORME DE VALORACIÓ DE L'ÚS ACTUAL DE L'ACTIVITAT EMPRESARIAL DEL CONJUNT DEL CONSORCI CLUB NATACIÓ SITGES.

---

**REVISIÓ SETEMBRE 2023**

---

Sobre la base del informe de valoració de data febrer de 2022, se'n actualitzen els valors del cost de construcció, i se'n calcula els nous coeficients de depreciació a data 1 de setembre de 2023, a fi d'obtenir el valor de venda mes provable del conjunt de la propietat del Consorci Club Natació Sitges, obtingut a partir del mètode del valor de reemplaçament del bé.

A tal fi, s'ha practicat inspecció a les diferents dependències i equipaments que conformen les instal·lacions esportives del Club Natació Sitges, per tal de valorar-ne el seu estat i les seves possibles mancances.

### **L'IMMOBLE:**

*El complex esportiu del Club Natació Sitges forma part del l'illa formada per el Pg. Isaac Albèniz, Pg. General i el Pg. de les Acàcies, dins del sector de la urbanització de Vallpineda.*

*Les dades registrals es corresponen amb : "Finca Urbana situada a Sitges, partida de l'Aiguadolç, punt anomenat Mas d'En LLiri. Número de propietat Horitzontal 1. Superfície del terreny: 4.233 m2. Superfície construïda: 1.049,55 m2. Inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al tom 1366, llibre 357, foli 145, Finca número 18396".*

*El conjunt esportiu, està constituït per una part exterior, amb una piscina de 25 x 16 m. amb un fondària de 1,90 m. amb coberta retràctil, solàrium, zona de fitness exterior, quatre pistes de tennis, tres pistes de pàdel, un frontó, una pista polivalent i el nucli d'accés principal des del Pg. de les Acàcies, que a la vegada fa les funcions de terrassa de la cafeteria- restaurant del complex esportiu. Les dependències interiors les formen la cafeteria – restaurant, dos despatxos, una sala de juntes, nucli de serveis, recepció, dos petites sales per a donar serveis complementaris als usuaris del Club, zona de vestuaris, amb dos grans nuclis per a cada sexe, i un altre per a l'staff tècnic, amb serveis, neteja i infermeria.*

*A la part soterrani, s'hi ubiquen una gran zona de fitness i gimnàs, formada per 4 sales. A la part inferior de la platja de la piscina, s'ubiquen el conjunt de les instal·lacions i equipament tècnic que dona serveis al conjunt del complex esportiu.*

### **SUPERFÍCIES CONSIDERADES:**



Ajuntament de Sitges

*El quadre de superfícies, s'ha elaborat en base a les dades obtingudes del informe de valoració emès per la societat Tasaciones y Consultoria, S.A. de data 18 d'abril de 2016:*

| <b><i>Superfícies</i></b>                   |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| <i>Accés - oficines - cafeteria - cuina</i> | <i>359,14 m2</i>   |
| <i>Zona fitness</i>                         | <i>533,92 m2</i>   |
| <i>Pistes tennis</i>                        | <i>2.557,57 m2</i> |
| <i>Frontó</i>                               | <i>366,00 m2</i>   |
| <i>Pista poliesportiva</i>                  | <i>352,30 m2</i>   |
| <i>Pàdel</i>                                | <i>806,00 m2</i>   |
| <i>Zona piscina</i>                         | <i>775,00 m2</i>   |
| <b>Total</b>                                | <b>5.749,93 m2</b> |

## **EL MÈTODE DE VALORACIÓ**

*El complex esportiu del Consorci Club Natació Sitges, actualment està en total funcionament, donant serveis de natació, triatló, tennis i pàdel, totes elles amb activitats de practica lliure, classes i cursos de diferents nivells, i competició; serveis de fitness amb classes dirigides i d'entrenament personal individualitzat segons les necessitats.*

*Estan actius també, els serveis de nutrició i estètica, i disposa de servei de cafeteria i de restauració.*

*Per tant, el be objecte de la valoració sol·licitada, s'ha de considerar com un immoble en el que hi ha establert un negoci o activitat econòmica, i per tant per a la seva valoració hi intervenen un seguit de condicionants, mes enllà del propi valor de mercat que es podria arribar a considerar utilitzant qualsevols dels mètodes establerts per obtenir un valor objectiu del be.*

*En aquest sentit, cal senyalar que al tractar-se de valorar un bé, amb una activitat econòmica, el mètode de valoració a utilitzar, seria el que determina l'article 30 de l'Orden ECO/805/2003, de data 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.*

*Tot i això, es fa l'exercici de calcular el valor de venda del conjunt de la propietat del Consorci Club natació Sitges, en base al **mètode del valor de reemplaçament** que és l'equivalent als cost que suposaria construir o reproduir el be immoble, a preus actuals a efectes de construcció, deduint la depreciació per els seu estat actual.*

Aquest mètode és el mes objectiu donades les característiques del bé, i de fet és mètode que s'utilitza per a calcular el valor d'empreses en funcionament, i de propietats destinades a usos determinats, que rarament es venen en el mercat sinó és com a part d'un negoci. Bé a ser l'equivalent al **valor d'ús actual del bé**, que de fet, és l'objecte de la present valoració.



Ajuntament de Sitges

*Donades les característiques del bé objecte de la valoració, amb un ús amb escasses mostres de mercat si no és com a part del negoci, al valor inicialment obtingut s'aplicaran els diferents coeficients de depreciació que el corregiran, i l'adaptin a la realitat actual del bé i del seu ús, obtenint el **valor de reposició depreciat**.*

### **Càlcul del Cost de Reposició Depreciat (CRD).**

*El cost directe de la construcció, ve determinat per el preu unitari per metre quadrat construït per tipologia, zona i qualitat de la construcció, obtingut a partir de les publicacions tècniques que en fan l'anàlisi corresponent, que a la vegada que en detallen els costos indirectes derivats, per el que el valor unitari final considerat, es correspon al valor total del metre quadrat construït.*

*En aquest cas, per la tipologia del bé a valorar, dites publicacions no inclouen preus unitaris d'instal·lacions esportives, per el que s'ha optat per aconseguir informació de projectes i actuacions de construcció de nous complexes esportius amb piscina i diferents espais i sales d'activitats dirigides, amb característiques i superfícies similars al del bé objecte del present informe.*

*És en aquest sentit, que s'han aconseguit dades de la proposta de nova construcció d'un complex esportiu amb piscina, redactat per l'Àrea d'Educació, Esports i Joventut de la Diputació de Barcelona, per a l'ajuntament de Palau-solità i Plegamans, amb data juny de 2021, amb el següent detall de programa funcional:*

| QUÈ SERÀ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dades - Cost projecte i cost equipament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESPAIS ESPORTIUS                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ESPAIS COMPLEMENTARIS I AUXILIARS                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Vas cobert principal</li><li>Vas cobert polivalent</li><li>Sauna i bany vapor</li><li>Vas recreatiu exterior</li><li>Vas xipolleig</li><li>Solàrium exterior</li><li>Sala de fitness i musculació</li><li>3 sales d'activitats dirigides</li><li>Espai exterior per activitats</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Vestidors col·lectius i individuals</li><li>Vestidors de grups</li><li>Vestidors piscina exterior</li><li>Bar-cafeteria</li><li>Sala de reunions</li><li>Espais administració</li><li>Magatzem i sales tècniques</li></ul> | <ol style="list-style-type: none"><li>Solar situat a Av. Ebre amb Av. Maria Aurèlia Capmany</li><li>Total Equipament : 4.107,68m<sup>2</sup> amb una estimació cost construcció 4.805.318,46€<ul style="list-style-type: none"><li>Piscina coberta : Vas Principal 200m<sup>2</sup> + Vas complementari 75m<sup>2</sup></li><li>Piscina exterior : Vas principal 200m<sup>2</sup> + Vas complementari 50m<sup>2</sup></li><li>Sales esportives : Sala musculació 250m<sup>2</sup> + 2 ut Sales activitats dirigides (2 x 120) + Sala activitats dirigides (1) 80m<sup>2</sup></li><li>Espais complementaris i auxiliars (vestuaris, recepció, banys, instal·lacions, bar) : 2,882,68m<sup>2</sup></li></ul></li><li>Estimació cost redacció projecte i direcció facultativa : 589.595€</li></ol> |

*El cost de construcció considerat es correspon a 1.169,84 €/m<sup>2</sup> global, segons el següent detall:*



Ajuntament de Sitges

### 3. Previsió de la inversió i processos a activar

Estimació cost construcció espais previstos - total equipament esportiu

#### ESPAIS ESPORTIUS

| Tip.                          | Espais                      | Superfície útil (m²) | Cost/m² útil espai (€/m²) | Cost espai (€) | Sup. útil global (m²) | Cost/m² global (€/m²) | Cost global (€)     |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| PCO                           | Vas principal               | 200,00               | 2.009,70                  | 401.940,00     | 275,00                | 2.009,70              | 552.667,50          |
|                               | Vas complementari           | 75,00                | 2.009,70                  | 150.727,50     |                       |                       |                     |
| PAL                           | Vas principal               | 200,00               | 488,07                    | 97.614,00      | 250,00                | 488,07                | 122.017,50          |
|                               | Vas infantil                | 50,00                | 488,07                    | 24.403,50      |                       |                       |                     |
| SAL                           | Sala musculació             | 250,00               | 1.176,24                  | 294.060,00     | 550,00                | 1.176,24              | 646.932,00          |
|                               | Sala activitats dirigides 1 | 120,00               | 1.176,24                  | 141.148,80     |                       |                       |                     |
|                               | Sala activitats dirigides 2 | 100,00               | 1.176,24                  | 117.624,00     |                       |                       |                     |
|                               | Sala activitats dirigides 3 | 80,00                | 1.176,24                  | 94.099,20      |                       |                       |                     |
| ALT                           | Espai esportiu exterior     | 150,00               | 85,26                     | 12.789,00      | 150,00                | 85,26                 | 12.789,00           |
| <b>TOTAL ESPAIS ESPORTIUS</b> |                             |                      |                           |                | <b>1.225,00</b>       | <b>1.089,31</b>       | <b>1.334.406,00</b> |

#### ESPAIS COMPLEMENTARIS I AUXILIARIS

|                                                 | Sup. útil global (m²) | Cost/m² global (€/m²) | Cost global (€)     |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>TOTAL ESPAIS COMPLEMENTARIS I AUXILIARIS</b> | <b>2.882,68</b>       | <b>1.204,06</b>       | <b>3.470.912,46</b> |

#### TOTAL EQUIPAMENT ESPORTIU

|                                  | Sup. útil global (m²) | Cost/m² global (€/m²) | Cost global (€)      |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>TOTAL EQUIPAMENT ESPORTIU</b> | <b>4.107,68</b>       | <b>1.169,84</b>       | <b>4.805.318,46*</b> |

**Inversió prevista inicial de 4,8 Milions d'euros**

I el de les despeses indirectes en la quantitat de 195,87 €/m² :

#### Estimació cost estudis a realitzar

A part de la inversió inicial necessària per construir l'equipament i la posterior despesa en reposició, s'han de preveure altres costos:

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| - Redacció d'avantprojecte:                           | 67.846 €  |
| - Redacció de projecte executiu:                      | 210.000 € |
| - Direcció d'obra:                                    | 113.077 € |
| - Direcció d'execució d'obra                          | 113.077 € |
| - Estudi de Seguretat i Salut:                        | 29.400 €  |
| - Coordinació de Seguretat i Salut en obra:           | 29.400 €  |
| - Redacció i seguiment de Pla de Control de Qualitat: | 6.785 €   |
| - Estudi Geotècnic:                                   | 20.000 €  |

#### Estimació cost equipament esportiu i pre-obertura

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Cost equipament esportiu i mobiliari | <b>200.000 €</b> |
| Costos pre-obertura                  | <b>15.000 €</b>  |

El referit complex esportiu, no contempla la construcció ni de pistes de tennis, ni de pàdel, ni de cap pista polivalent, per el que a dita estimació s'hi ha d'afegir el cost de construcció de les 3 pistes de pàdel, les 4 de tennis i la pista polivalent, amb un cost estimat per unitat de:

|              |   |             |             |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Pista tennis | 4 | 20.000,00 € | 80.000,00 € |
| Pista pàdel  | 3 | 23.000,00 € | 69.000,00 € |



Ajuntament de Sitges

|                     |   |             |              |
|---------------------|---|-------------|--------------|
| Pista polideportiva | 1 | 15.000,00 € | 15.000,00 €  |
| Frontón             | 1 | 18.000,00 € | 18.000,00 €  |
| Total               |   |             | 182.000,00 € |

*Afegint-hi les despeses indirectes, en base al mateix percentatge del equipament de referencia, en resulta:*

|                      |                        |              |
|----------------------|------------------------|--------------|
| Despeses indirectes: | 12,27% s/ 182.000,00 € | 22.331,40 €  |
| Cost total           |                        | 204.331,40 € |

*Així el cost total comparable amb les dotacions i equipament del Consorci del Club Natació Sitges es correspon a:*

|                                                          |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Cost equipament esportiu de referencia                   | 4.805.318,46 €        |
| Cost estimat d'equipaments que manquen al de referencia: | 182.000,00 €          |
| Cost equipament esportiu:                                | 4.987.318,46 €        |
|                                                          |                       |
| Total costos indirectes segons projecte referencia       | 589.585,00 €          |
| Total costos indirectes equipaments que hi manquen       | 204.331,40 €          |
| Cost total d'execució equipament esportiu:               | 5.781.234,86 €        |
|                                                          |                       |
| Cost equipament esportiu i mobiliari                     | 200.000,00 €          |
| Cost pre-obertura                                        | 15.000,00 €           |
| Total mobiliari i equipament:                            | 215.000,00 €          |
|                                                          |                       |
| <b>Cost total equipament esportiu a nou :</b>            | <b>5.996.234,86 €</b> |

*Que repercutit en el total de m2 construïts del conjunt del equipament, en resultat un cost per m2 global, de 1.042,84 €/m2.*

#### ***Coefficient de depreciació:***

*El coeficient de depreciació es correspon a la pèrdua de valor del bé en el seu estat actual, amb relació al valor que tindria si es construís de nou, en el moment actual, es dir, seria el cost actual de la rehabilitació integral, per a deixar-lo com nou.*

*Als efectes de l'estimació dels coeficients de depreciació, es considera la part de la piscina amb una antiguitat de 42 anys, en tant que la resta s'ha considerat una antiguitat de 14 anys, tota vegada que l'any 2008 es redacta projecte per la reforma i ampliació del C.N. Sitges sobre el*



Ajuntament de Sitges

que es van realitzar les corresponents obres que van donar lloc a l'estat actual de dependències, equipament i instal·lacions.

La fórmula considera, es la depreciació exponencial decreixent, atès que el resultat obtingut s'aproxima més a la realitat del bé a valorar, primer perquè sempre queda un valor residual per mes anys que passin; i segon, perquè la depreciació obtinguda és progressiva decreixent en el temps, es a dir, és major durant els primers anys, i menor a mesura que transcorre el temps, tal com passa en la realitat.

$$1 - d = (1 - r)^n ;$$

On

$n$  = antiguitat de l'edifici

$r = \frac{1}{V}$ ;

$V$  = vida útil esperada del edifici. Per a edificis lligats a una explotació econòmica = 35 anys.

Per les instal·lacions i equipaments de la piscina, amb una antiguitat considerada de 42 anys, el coeficient de depreciació obtingut es de: 0,70.

La superfície considerada del àmbit de la piscina, es de 775 m<sup>2</sup>, incloent-hi el vas, la zona de platges perimetral i la zona tècnica de la planta soterrani.

Per a la resta de les instal·lacions i equipaments, amb una antiguitat considerada de 14 anys, s'obté un coeficient de depreciació de 0,33.

|                                 | <b>Superfície<br/>( m2 )</b> | <b>Cost/m2<br/>global</b> | <b>Coef.<br/>depreciació</b> | <b>Valor depreciat</b> |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|
| Zona piscina                    | 775,00                       | 1.042,84                  | 0,70                         | 565.738,61 €           |
| Zona pàdel                      | 806,00                       | 1.042,84                  | 0,33                         | 277.373,56 €           |
| Zona tennis                     | 2.557,57                     | 1.042,84                  | 0,33                         | 880.151,73 €           |
| Zona frontó                     | 366,00                       | 1.042,84                  | 0,33                         | 125.953,75 €           |
| Pista poliesportiva             | 352,30                       | 1.042,84                  | 0,33                         | 121.239,09 €           |
| Zona fitness                    | 533,92                       | 1.042,84                  | 0,33                         | 183.741,06 €           |
| Accés – oficines -<br>cafeteria | 359,14                       | 1.042,84                  | 0,33                         | 123.592,98 €           |
| <b>Total</b>                    | <b>5.749,93</b>              |                           |                              | <b>2.277.790,77 €</b>  |



Ajuntament de Sitges

## 1.- ACTUALITZACIÓ DE VALORS EN BASE A LA REVISIÓ DEL COST DE CONSTRUCCIÓ - SETEMBRE 2023

---

Segons Ministeri de Foment, a data 31/08/2023, la variació del índex de cost de la construcció ponderat, per edificació, entre els períodes de FEBRER 2022 (data anterior valoració), i JUNY 2023 (valor més recent disponible), ha estat de:

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| Febrer 2022                                     | 119,47 |
| Juny 2023                                       | 127,67 |
| <b>El que representa un Increment del 6,42%</b> |        |

Així el cost total comparable amb les dotacions i equipament del Consorci del Club Natació Sitges a data juny 2023 es correspon a:

|                                                   |        |                       |
|---------------------------------------------------|--------|-----------------------|
| Cost total equipament esportiu de referencia      |        | 5.113.954,88 €        |
| Cost estimat equipaments que hi manquen           |        | 193.689,51 €          |
| <i>Cost total equipament esportiu</i>             |        | <i>5.307.644,39 €</i> |
| <br>                                              |        |                       |
| Total costos indirectes                           | 12,27% | 651.247,97 €          |
| <i>Cost total d'execució equipament esportiu:</i> |        | <i>5.958.892,36 €</i> |
| <br>                                              |        |                       |
| Cost equipament esportiu i mobiliari              |        | 200.000,00 €          |
| Cost pre-obertura                                 |        | 15.000,00 €           |
| <i>Total mobiliari i equipament:</i>              |        | <i>215.000,00 €</i>   |
| <br>                                              |        |                       |
| <b>COST TOTAL EQUIPAMENT ESPORTIU A NOU :</b>     |        | <b>6.173.892,36 €</b> |

Que repercutit en el total de m2 construïts del conjunt del equipament, en resultat un cost per m2 global, de 1.073,73 €/m2 a data 1 de setembre de 2023.

## 2.- ACTUALITZACIÓ DEL VALOR DE DEPRECIACIÓ - SETEMBRE 2023

---

A data 1 de setembre de 2023, l'antiguitat de l'edifici ha augmentat, i conseqüentment també la seva depreciació:

Per les instal·lacions i equipaments de la piscina, amb una antiguitat considerada de 43 anys, el coeficient de depreciació obtingut es de: 0,71.



Ajuntament de Sitges

La superfície considerada del àmbit de la piscina, es de 775 m<sup>2</sup>, incloent-hi el vas, la zona de platges perimetral i la zona tècnica de la planta soterrani.

Per a la resta de les instal·lacions i equipaments, amb una antiguitat considerada de 15 anys, s'obté un coeficient de depreciació de 0,35.

|                              | Superfície ( m2 ) | Cost/m2<br>global | Coef.<br>depreciació | Valor depreciat       |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| Zona piscina                 | 775,00            | 1.073,73          | 0,71                 | 592.885,86 €          |
| Zona pàdel                   | 806,00            | 1.073,73          | 0,35                 | 305.162,72 €          |
| Zona tennis                  | 2.557,57          | 1.073,73          | 0,35                 | 968.331,29 €          |
| Zona frontó                  | 366,00            | 1.073,73          | 0,35                 | 138.572,65 €          |
| Pista poliesportiva          | 352,30            | 1.073,73          | 0,35                 | 133.385,64 €          |
| Zona fitness                 | 533,92            | 1.073,73          | 0,35                 | 202.149,48 €          |
| Accés – oficines - cafeteria | 359,14            | 1.073,73          | 0,35                 | 135.975,36 €          |
| <b>Total</b>                 | <b>5.749,93</b>   |                   |                      | <b>2.476.463,00 €</b> |

### **3.- VALOR DE L'ÚS ACTUAL DEL CONJUNT DEL CONSORCI CLUB NATACIÓ SITGES, OBTINGUT A PARTIR DEL MÈTODE DEL VALOR DE REEMPLAÇAMENT – SETEMBRE 2023.**

De tota l'exposició anterior, se'n desprèn de que el valor d'ús del conjunt de les instal·lacions del Consorci Club Natació Sitges, s'estima en el 2.476.463,00 €.

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Valor d'ús del bé:</b> | <b>2.476.463,00 €</b> |
|---------------------------|-----------------------|

\* **No s'han considerat les carregues urbanístiques** que puguin recaure al immoble en qüestió, com a resultes del procés del **Projecte de Reparcel·lació del PAU 17 Vallpineda**, que actualment s'està tramitant, atès que per ara, no es disposa del resultat final del càlcul dels valors a repercutir a cadascuna de les propietats incloses dins del àmbit del PAU 17.

Finalment, reiterar al que ja s'ha apuntat en la part expositiva del present, en quant a que l'Orden ECO/805/2003, de data 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, en el seu article 30 considera que la





Ajuntament de Sitges

valoració dels bens lligats a una activitat econòmica, s'ha de fonamentar en base a "los flujos de caja de los inmuebles en explotación en económica".

Del que informo per el vostre coneixement.

---

Sitges, 6 de setembre de 2023.

Carles Piñol Truco  
Arquitecte tècnic municipal.