



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

GRAU EN CIÈNCIES I TECNOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ TREBALL DE FI DE GRAU

INFORME PERICIAL I ESTUDI DE VIABILITAT D'UNA NAU AFECTADA PER UN INCENDI

Projectista: Ariadna Carbó Vinaixa

Director: Jordi Vilajosana i Crusells

Convocatòria: Juny/Juliol 2014

RESUM

El treball de final de grau que es presenta a continuació consisteix en el desenvolupament i explicació d'un incendi causat en una nau, la realització de la seva reconstrucció estructural i, finalment, de tres estudis de viabilitat.

Primer de tot, es realitzarà un informe pericial que es compondrà de la descripció de la nau i tipus d'activitat que s'hi realitzava.

A continuació, s'explicarà l'origen, causes i circumstàncies del sinistre i es farà una valoració dels danys ocasionats, incloent la reconstrucció estructural de la nau per a calcular la corresponent indemnització.

En la segona part del treball es buscaran tres alternatives de negoci mitjançant tres estudis de viabilitat.

La primera alternativa serà la rehabilitació de la nau per a seguir amb la tasca que s'hi duia a terme com a emmagatzematge i venda de material de fontaneria i climatització.

La segona alternativa serà la reforma i habilitació de la nau com a sala d'esdeveniments per a captar el públic objectiu de la zona.

La tercera alternativa serà la compra de deute públic espanyol.

Finalment, un cop analitzades les diferents alternatives s'arribarà a una conclusió que ens farà escollir la millor opció.

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	9
1.1	OBJECTE I OBJECTIU	9
1.2	METODOLOGIA DE L'ESTUDI	10
1.3	RESUM EXECUTIU	11
2	INFORME PERICIAL	13
2.1	DESCRIPCIÓ DEL RISC	13
2.2	ORIGEN, CAUSES I CIRCUMSTÀNCIES DEL SINISTRE	13
2.3	DESCRIPCIÓ DELS DANYS	14
2.3.1	DANYS EN CONTINENT	14
2.3.2	DANYS EN CONTINGUT	14
2.3.3	DESPESES	14
2.3.4	DANYS RC	15
2.4	PÒLISSA CONTRACTADA	15
2.5	VALORACIÓ DE DANYS EN CONTINENT	15
2.6	VALORACIÓ DE DANYS EN CONTINGUT: Maquinària i Mobiliari	15
2.7	VALORACIÓ DE DANYS EN CONTINGUT: Mercaderies fixes i flotants	16
2.8	VALORACIÓ DE DESPESES DE DESENRUNAMENT	17
2.9	VALORACIÓ DE DESPESES DE DESALLOTJAMENT	18
2.10	VALORACIÓ DELS DANYS	19
2.11	PROPOSTA D'INDEMNITZACIÓ	20
3	RECONSTRUCCIÓ DE LA NAU	21
3.1	PARTIDES DETALLADES DE LA RECONSTRUCCIÓ DE LA NAU	22
3.1.1	PROJECTE D'ENDERROC I DESENRUNAMENT	22
3.1.2	PROJECTE DE RECONSTRUCCIÓ	26
3.2	PRESSUPOST TOTAL APROXIMAT	37
4	ANÀLISI DE VIABILITAT IMMOBILIÀRIA	39
4.1	ALTERNATIVA 1: MAGATZEM HIDROCLIM	40
4.1.1	INTRODUCCIÓ	40
4.1.2	IDEA DE NEGOCI	41
4.1.3	ESTUDI JURÍDIC	42
4.1.3.1	EMPLAÇAMENT I DADES DEL SOLAR	42
4.1.3.2	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI JURÍDIC	43
4.1.4	ESTUDI URBANÍSTIC	44

4.1.4.1	PLA URBANÍSTIC PARCIAL.....	44
4.1.4.2	DADES URBANÍSTIQUES DEL SOLAR.....	45
4.1.4.3	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI URBANÍSTIC.....	46
4.1.5	ESTUDI DE MERCAT.....	47
4.1.5.1	SITUACIÓ SÒCIO-ECONÒMICA.....	47
4.1.5.2	ESTUDI DE LA DEMANDA.....	52
4.1.5.3	ESTUDI DE LA COMPETÈNCIA.....	55
4.1.5.4	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI DE MERCAT.....	57
4.1.6	ANÀLISI DAFO.....	58
4.1.7	PLA ESTRATÈTIC.....	59
4.1.7.1	PÚBLIC OBJECTIU.....	59
4.1.7.2	PROPOSTA DE POSICIONAMENT.....	60
4.1.7.3	MARKETING MIX.....	61
4.1.8	DEFINICIÓ DEL PRODUCTE.....	64
4.1.8.1	MEMÒRIA DESCRIPTIVA DEL PRODUCTE.....	64
4.1.8.2	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	65
4.1.8.3	CARACTERÍSTIQUES I SERVEIS DEL PRODUCTE.....	65
4.1.9	ESTUDI ECONÒMIC.....	68
4.1.9.1	COMPTE D'EXPLOTACIÓ.....	68
4.1.9.2	ESTUDI ECONÒMIC SIMPLE.....	70
4.1.9.3	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC.....	72
4.1.10	ESTUDI FINANCER.....	73
4.1.10.1	CASH-FLOW PREVI.....	73
4.1.10.1.1	ANÀLISI DE RENDIBILITAT.....	74
4.1.10.1.2	TAULA CASH-FLOW PREVI.....	75
4.1.10.2	CASH-FLOW DEFINITIU.....	77
4.1.10.2.1	TAULA CASH-FLOW DEFINITIU.....	78
4.1.10.2.2	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI FINANCER.....	80
4.2	ALTERNATIVA 2: SALA MEDLEY.....	81
4.2.1	INTRODUCCIÓ.....	81
4.2.2	IDEA DE NEGOCI.....	82
4.2.3	ESTUDI JURÍDIC.....	83
4.2.4	ESTUDI URBANÍSTIC.....	83
4.2.4.1	PLA URBANÍSTIC PARCIAL.....	83
4.2.4.2	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI URBANÍSTIC.....	84

4.2.5	ESTUDI DE MERCAT.....	85
4.2.5.1	SITUACIÓ SÒCIO-ECONÒMICA.....	85
4.2.5.2	ESTUDI DE LA DEMANDA.....	87
4.2.5.3	ESTUDI DE LA COMPETÈNCIA.....	89
4.2.5.4	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI DE MERCAT.....	91
4.2.6	ANÀLISI DAFO.....	92
4.2.7	PLA ESTRATÈTIC.....	94
4.2.7.1	PÚBLIC OBJECTIU.....	94
4.2.7.2	PROPOSTA DE POSICIONAMENT.....	95
4.2.7.3	MARKETING MIX.....	97
4.2.8	DEFINICIÓ DEL PRODUCTE.....	100
4.2.8.1	MEMÒRIA DESCRIPTIVA DEL PRODUCTE.....	100
4.2.8.2	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	101
4.2.8.3	CARACTERÍSTIQUES I SERVEIS DEL PRODUCTE.....	101
4.2.9	ESTUDI ECONÒMIC.....	103
4.2.9.1	COMPTE D'EXPLOTACIÓ.....	103
4.2.9.2	ESTUDI ECONÒMIC SIMPLE.....	106
4.2.9.3	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC.....	108
4.2.10	ESTUDI FINANCER.....	109
4.2.10.1	CASH-FLOW PREVI.....	109
4.2.10.1.1	ANÀLISI DE RENDIBILITAT.....	110
4.2.10.1.2	TAULA CASH-FLOW PREVI.....	111
4.2.10.2	CASH-FLOW DEFINITIU.....	113
4.2.10.2.1	TAULA CASH-FLOW DEFINITIU.....	114
4.2.10.2.2	CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI FINANCER.....	116
4.3	ALTERNATIVA 3: COMPRA DE DEUTE PÚBLIC ESPANYOL.....	117
5	ANÀLISI COMPARATIU DE LES TRES ALTERNATIVES.....	119
6	CONCLUSIONS.....	121
7	BIBLIOGRAFIA.....	123
	AGRAÏMENTS.....	125

8 ANNEXES	127
8.1 FOTOGRAFIES.....	127
8.2 CÀLCUL DE LES PREEXISTÈNCIES EN CONTINENT.....	142
8.3 CÀLCUL DE LES PREEXISTÈNCIES DE MOBILIARI.....	143
8.4 CÀLCUL DE LA VALORACIÓ DE DANYS DE MOBILIARI.....	147
8.5 CÀLCUL DE LES PREEXISTÈNCIES DE MERCADERIES.....	151
8.6 CÀLCUL DE LA VALORACIÓ DE DANYS DE MERCADERIES.....	152
8.7 DESGLOSSAMENT DE LA VALORACIÓ DE DANYS DE MERCADERIES.....	153
8.8 DECLARACIONS MENSUALS DE MERCADERIES FLOTANTS.....	181
8.9 CÀLCUL DE LES DESPESES DE DESENRUNAMENT.....	182
8.10 ALBARANS DE COMPRA DE MERCADERIA DANYADA.....	183
8.11 CÀLCUL DE LA VALORACIÓ DE DESPESES DE DESALLOTJAMENT.....	184
8.12 DADES CADASTRALS.....	185
8.13 PARTIDES DETALLADES DE LA VALORACIÓ DEL MOBILIARI I MATERIAL.....	186
8.14 COMPTE D'EXPLOTACIÓ DEL MAGATZEM HIDROCLIM.....	187
8.15 CASH-FLOW PREVI HIDROCLIM.....	188
8.16 CASH-FLOW DEFINITIU HIDROCLIM.....	190
8.17 COMPTE D'EXPLOTACIÓ DE LA SALA MEDLEY.....	192
8.18 CASH-FLOW PREVI SALA MEDLEY.....	193
8.19 CASH-FLOW DEFINITIU SALA MEDLEY.....	195
8.20 PLÀNOL N°01 PLANTA ESTRUCTURAL DE LA NAU.....	197
8.21 PLÀNOL N°02 SECCIÓ A-A'.....	197
8.22 PLÀNOL N°03 MAGATZEM HIDROCLIM PLANTA BAIXA.....	197
8.23 PLÀNOL N°04 MAGATZEM HIDROCLIM PLANTA PRIMERA.....	197
8.24 PLÀNOL N°05 SALA MEDLEY PLANTA BAIXA.....	197
8.25 PLÀNOL N°06 SALA MEDLEY PLANTA PRIMERA.....	197

1 INTRODUCCIÓ

1.1 OBJECTE I OBJECTIU

El factor determinant que ha motivat la realització d'aquest projecte ha estat compost per les inquietuds de l'autora a l'hora de voler combinar els coneixements assolits durant els seus anys d'estudis, juntament amb els temes que més li interessin, com són els estudis de sinistres causats en edificacions, juntament amb les seves corresponents peritacions i taxacions. Així doncs, l'aplicació d'aquestes dues vessants s'han aplicat en un cas real que seguidament explicarem.

L'abast del projecte consta de dues parts importants:

La primera és la creació de l'informe pericial d'un incendi que s'ha produït a l'interior d'una nau industrial dedicada al sector de la venda i emmagatzematge de material de fontaneria i climatització situada a Sant Vicenç de Castellet.

Aquesta edificació s'ha escollit perquè responia al tipus de sinistre el qual necessitaria una gran reforma a causa del seu estat després de l'incendi. Al mateix temps que, per les seves característiques, permetia posar en pràctica diferents vessants consolidades durant els anys d'estudi i durant el període en què l'alumna ha estat treballant en una companyia asseguradora.

La segona part del projecte consta de dos estudis de viabilitat de la mateixa nau per a decidir el tipus de negoci que s'hi vol dur a terme i d'un últim estudi de viabilitat que consistirà en la compra de deute públic espanyol.

El primer estudi de viabilitat està enfocat a la rehabilitació de la nau per a seguir amb la tasca que s'hi duia a terme com a emmagatzematge i venda de material de fontaneria i climatització; el segon estudi de viabilitat es centrarà en la reforma i habilitació de la nau com a sala d'esdeveniments composta de diferents ambients i l'últim estudi es centra, com ja hem comentat anteriorment, en la compra de deute públic espanyol.

Els objectius principals d'aquest projecte són, primer de tot, la creació de l'informe pericial del sinistre ocorregut a la nau industrial juntament amb el càlcul de la seva indemnització corresponent.

El segon objectiu serà la realització dels tres estudis de viabilitat i, finalment, la decisió de triar la millor opció de negoci.

1.2 METODOLOGIA DE L'ESTUDI

Per a la realització del Treball de Final de Grau, l'alumne ha seguit una planificació elaborada pel seu director de projecte.

Per a poder valorar els danys del sinistre, es va visitar la nau just després d'haver-se produït l'incendi i set mesos més tard un cop ja finalitzada la fase de desenrunament.

S'han pressupostat tots els danys tant en continent com en contingut, tenint en compte els elements estructurals, la maquinària i mobiliari afectats.

La metodologia per a calcular els danys en continent ha estat realitzar una reconstrucció de la nau que consta de la fase d'enderroc i desenrunament de les zones més afectades i la fase del projecte de reconstrucció en el qual es detallen i es valoren totes les partides necessàries.

La recerca d'altres dades de l'informe pericial s'ha fet a través de pàgines web, normatives i llibres especialitzats.

Per a la realització dels dos primers anàlisis de viabilitat, s'ha estudiat el solar on es situa la nau per a comprovar els seus usos admesos segons el Mapa Urbanístic de Catalunya i el Registre de planejament urbanístic de Catalunya i s'ha comprovat el seu cadastre juntament amb les dades urbanístiques del solar. També s'ha contactat amb la **Sra. Magda Suñer**, arquitecta municipal de Sant Vicenç de Castellet, per a resoldre alguns dubtes sobre la classificació i qualificació del sòl en qüestió.

Per a fer l'estudi de la competència de la primera alternativa, el magatzem de materials de fontaneria i climatització, s'ha contactat amb diverses indústries que comercialitzen material de la construcció i se'ls hi ha demanat que responguessin unes qüestions que seguidament s'han plasmat en el projecte.

D'altra banda, per a l'estudi de la competència de la segona alternativa, la sala d'esdeveniments, s'ha fet recerca dels tipus de locals nocturns de la zona que poden crear competència directe amb el local. D'aquesta forma es coneixen les activitats que es duen a terme i en què es pot innovar per a captar l'atenció de la gent. També s'ha contactat amb el **Sr. Nil Soler**, gerent de la discoteca Teatre, el qual ens ha explicat què és el que busca la gent per a divertir-se. Això ens ha servit per a realitzar l'estudi de la demanda de la sala d'esdeveniments.

Finalment, per a la tercera alternativa, la compra de deute públic, ens hem informat del valor actual de la compra dels cupons i hem calculat el benefici de la inversió.

1.3 RESUM EXECUTIU

La primera part del treball es centra en l'informe pericial, el qual explica detalladament la descripció del risc; on es situa, el tipus d'activitat que s'hi duia a terme i les seves principals característiques constructives. També menciona l'origen, causes i circumstàncies del sinistre.

Seguidament es fa una descripció dels danys tant en continent com en contingut, així com els tipus de despeses que es produeixen a causa de les tasques de desenrunament, reposició d'arxius i desallotjament forçós.

També es detalla la pòlissa contractada amb els capitals assegurats per a poder compararlo amb les valoracions dels danys ocasionats i per a, finalment, calcular una xifra que serà la proposta d'indemnització per a l'assegurat.

La segona part del projecte és l'anàlisi de viabilitat immobiliària de la nau.

Aquesta part consta de tres alternatives de negoci:

La primera és la rehabilitació de la nau per a seguir amb la tasca que s'hi duia a terme com a emmagatzematge i venda de material de fontaneria i climatització.

La segona és la reforma i habilitació de la nau com a sala d'esdeveniments per a captar el públic de la zona del Bages.

La tercera alternativa és la compra de deute públic espanyol.

Un cop analitzades les tres alternatives, s'arriba a una conclusió que ens fa escollir la millor opció.

L'execució seguida per a les dues primeres alternatives de negoci, ha estat desenvolupar una idea de negoci on s'explica la tasca principal que es vol dur a terme i els objectius que es volen aconseguir.

També s'ha fet un estudi de mercat relacionant els productes objecte d'estudi amb la situació actual del mercat. Tot això s'ha aconseguit a través d'un anàlisi de la situació socio-econòmica actual, del producte a oferir, de l'oferta – demanda i sobretot de la competència existent.

Per a l'anàlisi de la situació socio-econòmica del magatzem de material de fontaneria i climatització, l'àmbit estudiat ha estat Espanya i Catalunya, ja que es vol distribuir el material en els dos llocs en igual mesura.

Per a la segona alternativa, la sala Medley, l'àmbit que es vol abastar és la comarca del Bages.

Conclòs l'estudi de mercat, és indispensable la realització d'un anàlisi DAFO. S'estudiaran les debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats dels nostres negocis amb el principal objectiu de trobar els factors estratègics crítics i un cop identificats, s'utilitzaran per a recolzar en ells els canvis organitzacionals: consolidant les fortaleces, minimitzant les debilitats, aprofitant les oportunitats i eliminant o reduint les amenaces.

A més, s'ha realitzat un pla estratègic on s'ha identificat el públic objectiu, s'ha decidit la proposta de posicionament que es durà a terme i s'han desenvolupat les diverses parts del marketing mix de cada negoci.

Per finalitzar, s'ha fet l'estudi econòmic – financer, gràcies al qual s'han expressat totes aquelles despeses i ingressos que s'obtindran amb la realització de cada producte escollit. Es realitzarà una previsió de tresoreria i una rendibilitat de recursos propis.

Extraient les conclusions de cada estudi, es serà capaç de decidir l'alternativa més rentable segons la seva viabilitat.

2 INFORME PERICIAL

Terrassa, a data de 3 de maig de 2014, Ariadna Carbó Vinaixa, de PERICIAL TERRASSA actuant com a Pèrit en representació de la companyia asseguradora AGRUPACIÓ ASSEGURADORA DEL VALLÈS, a efectes del sinistre causat per incendi número 6781234 que afecta a la pòlissa P-2114562 del ram PYME que més endavant es descriu, manifesta els següents apartats:

2.1 DESCRIPCIÓ DEL RISC

El risc assegurat és un magatzem logístic de l'empresa Hidroclim S.L. de compres d'àmbit nacional, constituïda per majoristes del sector de la fontaneria i climatització.

Es situa a la nau número 8 del carrer Indústria en el polígon industrial Les Vives – Casacuberta de la localitat de Sant Vicenç de Castellet.

La nau es troba ubicada a dins d'un recinte el qual té 8 naus adossades.

En les següents imatges es pot veure el plànol-situació de la nau:

Fotografia 1: Situació del risc assegurat (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

Fotografia 2: Situació del risc assegurat (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

El risc respon a les següents característiques constructives:

Estructura de formigó prefabricada, tancaments de panell de formigó prefabricat i coberta de xapa metàl·lica amb llurnes translúcides. Amb una superfície construïda de planta baixa de 1008,32m² i un planta primera de 477,30m².

El risc està distribuït en dues plantes. A la planta baixa se situen la zona de recepció i el magatzem, i a la planta primera s'hi troben les oficines i el magatzem del material petit.

2.2 ORIGEN, CAUSES I CIRCUMSTÀNCIES DEL SINISTRE

L'incendi es va produir el dilluns 16 d'abril de 2013 sobre les 18:00h de la tarda. En el moment de l'incendi es trobaven els operaris de l'empresa.

Els treballadors de l'empresa Hidroclim S.L. van veure com entrava fum entre la coberta i el parament vertical. Aquest fum procedia de la nau adjacent, la propietària de la qual és l'empresa Printink S.L., que es dedica a la fabricació de pintures, aerosols, vernissos i laques.

Al lloc del sinistre hi van arribar dotacions dels Mossos d'Esquadra, Bombers de la Generalitat i ambulàncies.

Segons declaracions dels treballadors, l'origen de l'incendi es va produir a l'interior d'un mesclador de pintures de l'empresa Printink S.L, el qual va desprendre una gran flamarada

que no va poder ser sufocada ni amb el buidat d'un extintor ni amb l'utilització d'una de les boques d'incendi equipades.

La responsabilitat civil de l'empresa causant es troba assegurada a la companyia SEGUROS NAVES.

S'ha sol·licitat la intervenció d'un investigador de causes per a la realització de l'informe de causes.

2.3 DESCRIPCIÓ DELS DANYS

2.3.1 DANYS EN CONTINENT:

S'han produït danys en la totalitat dels elements del continent. Tal i com es pot apreciar en les següents fotografies, s'ha després la totalitat de la coberta, s'han produït danys en les parets divisòries, en tancaments prefabricats i en l'estructura de formigó de tota la nau (*Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies*):

Fotografia 3: Danys en estructura de formigó

Fotografia 4: Danys en estructura principal de coberta

Fotografia 5: Danys en corretges de formigó prefabricat

Fotografia 6: Danys en coberta metàl·lica i parets divisòries planta baixa

Fotografia 7: Danys en falç sostre i instal·lacions oficines

2.3.2 DANYS EN CONTINGUT:

S'han produït danys en la totalitat del contingut de la nau, en el que contemplem mercaderies (acumuladors, calderes, accessoris, etc.), maquinària i mobiliari (ordenadors, impressores, elevador elèctric, mobiliari d'oficina, etc.). En les següents imatges es poden apreciar aquests danys (*Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies*):

Fotografia 8: Danys en mercaderies i maquinària planta baixa

Fotografia 9: Danys en mercaderies i estructura de la nau planta baixa

Fotografia 10: Danys en mercaderies i estructura de la nau primera planta

Fotografia 11: Danys en mercaderies

Fotografia 12: Danys en mercaderies

Fotografia 13: Danys en mercaderies

2.3.3 DESPESES:

Es produiran despeses de desenrunament ja que s'hauran d'extreure de l'interior de la nau tots els elements que hagin perdut les seves propietats físiques i mecàniques com seran, per exemple, les bigues i també s'eliminaran els productes i arxius cremats. També es produiran despeses de desallotjament forçós ja que es dona al propi assegurat l'opció de traslladar-se a una nau pròxima a la seva anterior localització per a seguir amb el treball que duïen a terme.

En les següents imatges es veuen els danys produïts en arxius:

Fotografia 14: Danys en arxius (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

Fotografia 15: Danys en arxius oficina (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

2.3.4 DANYS RC:

No hi ha danys per responsabilitat civil ja que s'entén que l'origen del sinistre és produït a la nau adjacent i Hidroclim és l'afectada.

2.4 PÒLISSA CONTRACTADA

La pòlissa subscripta té contractades les següents garanties que més endavant s'explicaran:

Continent	603.675,80€
Contingut: Maquinària i mobiliari	40.000,00€
Contingut: Existències fixes	200.000,00€
Contingut: Existències flotants	600.000,00€
Despeses de desenrunament	84.367,58€
Despeses de salvament	240.000,00€
Despeses de desallotjament forçós.....	48.000,00€
Despeses de reposició d'arxius.....	3.000,00€

2.5 VALORACIÓ DE DANYS EN CONTINENT

Són els danys produïts en l'estructura i instal·lacions de la nau:

Capital assegurat Continent	603.675,80€
Preexistència a valor nou Continent.....	586.649,51€
Preexistència a valor real Continent.....	510.385,07€
Danys a valor de nou Continent.....	472.315,63€
Danys a valor real Continent.....	394.963,80€

En els següents documents adjunts hi trobem els càlculs corresponents a:

Càlcul de les preexistències en Continent (Veure Annex 8.2)

Càlcul de la valoració de danys en Continent (Veure apartat 3. Reconstrucció de la nau)

2.6 VALORACIÓ DE DANYS EN CONTINGUT: Maquinària i Mobiliari

Són els danys produïts en maquinària i mobiliari de la nau:

Capital assegurat Mobiliari	40.000,00€
Preexistència a valor nou Mobiliari.....	88.064,98€
Preexistència a valor real Mobiliari.....	63.007,84€
Danys a valor nou Mobiliari.....	88.006,26€
Danys a valor real Mobiliari.....	62.987,12€

En els següents documents adjunts hi trobem els càlculs corresponents a:

Càlcul de les preexistències de Mobiliari (Veure Annex 8.3)

Càlcul de la valoració de danys de Mobiliari (Veure Annex 8.4)

Aplicació de la regla proporcional a la garantia contingut: Maquinària i mobiliari:

Donat que el capital assegurat és inferior a la preexistència a valor real, es produeix un *infraseguro*. En aquests casos s'aplicarà la corresponent regla proporcional, degut a què el capital és insuficient per a poder aplicar la garantia de valor a nou.

Capital assegurat Mobiliari	40.000,00€
Preexistència a valor real Mobiliari.....	63.007,84€
Danys a valor real Mobiliari.....	62.987,12€

Càlcul: $(62.987,12€ \times 40.000,00€) / 63.007,84€ = 39.986,85€$

Capital resultant del càlcul de la regla proporcional..... **39.986,85€**

Sent el capital assegurat insuficient en funció de la preexistència i una vegada aplicada la corresponent regla proporcional, es proposa com a valoració de danys indemnitzables per tots els conceptes de la garantia de contingut (maquinària i mobiliari) i de la pòlissa, la quantitat de **39.986,85€**.

2.7 VALORACIÓ DE DANYS EN CONTINGUT: Mercaderies fixes i flotants

Els danys produïts en les mercaderies fixes i flotants són els ocasionats tant en l'stock fixe (mercaderia fixa) com en el variable segons la demanda de cada mes (mercaderia flotant):

Capital assegurat:

Contingut: Existències fixes	200.000,00€
Contingut: Existències flotants	600.000,00€
Total.....	800.000,00€

Preexistència de mercaderies.....775.026,03€

Danys en mercaderies.....771.564,93€

En els següents documents adjunts hi trobem els càlculs corresponents a:

Càlcul de les preexistències de Mercaderies (Veure Annex 8.5)

Càlcul de la valoració de danys de Mercaderies (Veure Annex 8.6)

Desglossament de la valoració de danys de Mercaderies (Veure Annex 8.7)

Aplicació de la regla proporcional a la garantia contingut: Mercaderies fixes i flotants

Donat que el capital assegurat és insuficient en funció de les preexistències flotants, es produeix un *infraseguro*.

Capital assegurat Contingut: Existències flotants < Preexistències flotants màximes
600.000,00€ < 602.436,82€

En aquest cas també s'aplicarà la corresponent regla proporcional.

Per a fer el càlcul, es tindran en compte els imports de les preexistències declarades durant els 12 mesos anteriors al sinistre amb les existències màximes durant els 12 mesos anteriors al sinistre.

Total existències declarades 12 mesos anteriors.....	8.120.472,84€
Total existències màximes 12 mesos anteriors.....	8.424.362,82€

Càlcul del coeficient: $8.120.472,84€ / 8.424.362,82€ = 0,96$

$771.564,93€ \times 0,96 = 740.702,33€$

Capital resultant del càlcul de la regla proporcional:

Danys totals en mercaderies.....	740.702,33€
----------------------------------	-------------

En el següent document adjunt hi trobem els càlculs corresponents a:

Declaracions mensuals de Mercaderies flotants (Veure Annex 8.8)

2.8 VALORACIÓ DE DESPESES DE DESENRUNAMENT

Es produiran despeses de desenrunament ja que s'hauran d'extreure de l'interior de la nau tots els elements que hagin perdut les seves propietats físiques i mecàniques.

Capital assegurat per a despeses de desenrunament.....	84.367,58€
--	------------

Despeses de desenrunament produïdes.....	26.309,52€
--	------------

Abonament de la ferralla.....	31.459,17€
-------------------------------	------------

Per realitzar els treballs de desenrunament, s'ha dut a terme un procés de desballestament selectiu de la ferralla. La qual cosa ha comportat un augment notable de les hores de mà d'obra necessitada per a separar els tipus de materials però, a canvi, s'ha tret un major benefici de tota la ferralla venuda.

Finalment, ja que el cost de les tasques de desenrunament ha estat inferior a l'import que s'ha abonat per la ferralla generada, s'haurà de deduir l'import de 5.149,65€ del total de l'indemnització.

En els següents documents adjunts hi trobem els càlculs corresponents a:

Càlcul de les despeses de desenrunament (Veure Annex 8.9)

Albarans de compra de mercaderia danyada (Veure Annex 8.10)

2.9 VALORACIÓ DE DESPESES DE DESALLOTJAMENT

Finalment, es produiran despeses de desallotjament forçós ja que es dóna al propi assegurat l'opció de traslladar-se a una nau pròxima a la seva anterior localització per a seguir amb el treball que duïen a terme.

Capital assegurat per a despeses de desallotjament.....48.000,00€

Despeses de desallotjament forçós.....29.500,00€

Per a la valoració d'aquesta garantia s'ha tingut en compte un període de reconstrucció del risc sinistrat de 10 mesos.

S'ha escollit una nau industrial¹ en lloguer amb una superfície industrial de 1.750,00m² i 141,00m² destinats a oficines. La parcel·la té una superfície total de 2.751,00 m², aparcament per a vehicles, altura de 8 metres, prop de la carretera C-55, carretera d'Abrera a Manresa i amb excel·lents comunicacions.

Disposa de 3 portes d'accés per a vehicles pesats, 4 ponts grua de 5TN i de 3,5TN, zona de vestuaris, oficines, pati posterior, annexes i possibilitat d'habitatge en planta superior.

En els següents documents adjunts hi trobem els càlculs i les imatges corresponents a:

Càlcul de la valoració de despeses de desallotjament (Veure Annex 8.11)

Fotografia 16: Entrada nau escollida (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

Fotografia 17: Magatzem nau escollida (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

Fotografia 18: Magatzem nau escollida amb pont grua (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

¹ Informació extreta de: http://catala.habitacilia.com/lloguer-nau_industrial-carretera_manresa_24-castellgali-i2609001276606.htm

2.10 VALORACIÓ DELS DANYS

En la següent taula es mostra el resum dels conceptes de la pòlissa que s'han valorat anteriorment juntament amb la relació d'importos a valor a nou (valor de l'element comprat nou) i a valor real (valor de l'element en el moment del sinistre):

Concepte	Danys a valor a nou	Danys a valor real	Import a indemnitzar a valor a nou	Import a indemnitzar a valor real
Continent	472.315,63€	394.963,80€	472.315,63€	394.963,80€
Maquinària i mobiliari	88.006,26€	62.987,12€	39.986,85€	39.986,85€
Mercaderies	771.564,93€	771.564,93€	740.702,33€	740.702,33€
Despeses de desenrunament	-5.149,65€	-5.149,65€	-5.149,65€	-5.149,65€
Despeses de desallotjament forçós	29.500,00€	29.500,00€	29.500,00€	29.500,00€
TOTAL	1.356.237,17€	1.253.866,20€	1.277.355,16€	1.200.003,33€

Taula 1

Font: Elaboració pròpia

L'import total a indemnitzar en aquest sinistre és d'un milió dos-cents setanta-set mil tres-cents cinquanta-cinc euros amb setze cèntims #1.277.355,16€#. Es deixa a justificar el valor a nou del continent corresponent a setanta-set mil tres-cents cinquanta-un euros amb vuitanta-tres cèntims #77.351,83€#, els quals seran abonats quan s'iniciïn les tasques de reconstrucció de la nau.

El pèrit que emet el present informe fa constar, a efectes prevists a l'article 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sota jurament, haver dit la veritat i que ha actuat i actuarà amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tant el que pot afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, coneixent les sancions penals en què podrà incórrer si incomplís el seu deure de pèrit.²

2 Informació extreta de: <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/lec/art/a335.htm>

2.11 PROPOSTA D'INDEMNITZACIÓ

Assegurat: Hidroclim S.L.

Companyia asseguradora: AGRUPACIÓ ASSEGURADORA DEL VALLÈS

Sucursal en: Terrassa

Nº pòlissa: P-2114562

Ram: PYME

Nº sinistre: 6781234

Data d'ocurrència: 16/04/2013

La pèrit Ariadna Carbó Vinaixa, després de practicar les comprovacions necessàries i agrupar les dades cregudes oportunes, sotmet a l'aprovació de la companyia asseguradora com a proposta d'indemnització de la totalitat dels danys líquids indemnitzables pel sinistre i pòlissa indicats, la quantitat d'**UN MILIÓ DOS-CENTS SETANTA-SET MIL TRES-CENTS CINQUANTA-CINC EUROS AMB SETZE CÈNTIMS #1.277.355,16€#** eximint de qualsevol responsabilitat a tercers.

De la totalitat dels danys valorats, la quantitat d'**UN MILIÓ DOS-CENTS MIL TRES EUROS AMB TRENTA-TRES CÈNTIMS #1.200.003,33€#** s'abonarà en concepte dels danys del continent a valor real, danys a mercaderies, maquinària i mobiliari, despeses de desenrunament i despeses de desallotjament forçós.

La quantitat restant corresponent a la diferència entre el valor de nou i el valor real dels danys a continent per import de **SETANTA-SET MIL TRES-CENTS CINQUANTA-UN EUROS AMB VUITANTA-TRES CÈNTIMS #77.351,83€#** seran abonats quan s'iniciïn les tasques de reconstrucció de la nau.

Ariadna Carbó Vinaixa

3 RECONSTRUCCIÓ DE LA NAU

El sinistre produït ha afectat a gran part l'estructura de la nau com, per exemple, les parets divisòries (mitgeres), façanes, compartimentacions interiors, estructura principal de coberta, coberta, paviment, instal·lacions bàsiques, etc.

A l'annex s'hi adjunten les fotografies que mostren l'estat de les façanes, parets i altres elements de la nau passats set mesos de l'incendi i havent finalitzada la fase de desenrunament (*Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies*):

Fotografia 19: Façana greument afectada

Fotografia 20: Estructura principal esquerpada

Fotografia 21: Nau després del desenrunament planta baixa

Fotografia 22: Nau després del desenrunament planta baixa i primera

Fotografia 23: Estructura principal de coberta

Fotografia 24: Parets divisòries afectades

Fotografia 25: Paviment danyat

És per això, que per a dur a terme la reconstrucció de la nau, s'ha cregut convenient realitzar els treballs en dues parts:

La primera part serà la d'enderroc i desenrunament de les zones més afectades, ja que part de l'estructura de la nau ha quedat totalment afectada per l'incendi.

També s'intentaran reutilitzar els elements que es considerin que encara són útils per a la reconstrucció i que a causa del sinistre no hagin perdut les seves propietats físiques i mecàniques.

La segona part consistirà en el projecte de reconstrucció, en el qual es buscaran elements constructius que retornin a la nau les seves capacitats adients per a reprendre l'activitat anterior o buscant altres alternatives de negoci.

Els preus de construcció seleccionats s'han obtingut segons pàgines web³ especialitzades en el sector juntament amb l'orientació dels professionals de la companyia asseguradora.

S'han valorat tenint en compte la seva repercussió segons metre quadrat, metre lineal, unitat i partida.

El preu final obtingut a continuació ja inclou les despeses generals de l'obra⁴ i el benefici industrial⁵ (20,00%)⁶. El que no inclou és el cost del Pla de Seguretat i Salut (2,50%)⁷.

3 Informació extreta de: www.itec.es/noubedec.e/bedec.aspx i www.generadordepreus.info

4 Despeses que s'obtenen pel fet d'exercir una activitat empresarial

5 Import que guanyarà el projectista respecte a la realització de l'obra

6 Percentatge extret dels apunts de l'assignatura "Pressupostos i control de costos"

3.1 PARTIDES DETALLADES DE LA RECONSTRUCCIÓ DE LA NAU

Per a dur a terme la reconstrucció de la nau, s'han realitzat els mesuraments necessaris amb els quals s'han fet els plànols següents:

Plànol nº01 PLANTA ESTRUCTURAL DE LA NAU (Veure Annex 8.20)

Plànol nº02 SECCIÓ A-A' (Veure Annex 8.21)

3.1.1 PROJECTE D'ENDERROC I DESENRUNAMENT

CAPÍTOL 1: ENDERROCS I ACTUACIONS PRÈVIES

1.1. ACTUACIONS PRÈVIES

1.1.1. Neteja i desenrunat, previ als treballs d'enderroc:

Neteja i desenrunat previ als treballs d'enderroc localitzats, amb mitjans manuals i mecànics, incloent part proporcional de medis auxiliars i càrrega de runa sobre camió o contenidor.

Cost aproximat: 527,25 €

1.1.2. Buidat de mobles i materials d'oficina:

Desmuntatge i buidat de mobles i materials d'oficina, abans de l'inici dels treballs d'enderroc, incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre contenidor o camió.

Cost aproximat: 774,78 €

1.2. ELEMENTS ESTRUCTURALS

1.2.1. Enderroc de les corretges de formigó prefabricat:

Enderroc de les corretges de formigó prefabricat tipus 22v 26, en mal estat, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió (44 corretges de 10ml i 22 de 7,55ml).

Cost aproximat: 6,83 €/ml

1.2.2. Enderroc de biga peraltada (jàssera principal):

Enderroc de biga peraltada de formigó armat tipus I.40 Q-112, de 27ml de llum, en mal estat, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió (2 unitats).

Cost aproximat: 316,35 €/u

1.2.3. Desmuntatge de la biga peraltada, posterior reutilització:

Desmuntatge biga peraltada de formigó armat tipus I.40 Q-112, de 27ml de llum, amb acopi temporal a la pròpia obra i posterior recol·locació, amb medis mecànics i manuals (1 unitat).

Cost aproximat: 537,24 €/u

1.2.4. Enderroc de canal H-40-P de formigó prefabricat:

Enderroc de canal de formigó prefabricat tipus H-40-P, en mal estat, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió (10 unitats).

Cost aproximat: 11,93 €/u

1.2.5. Enderroc de biga-riestra de formigó prefabricat:

Enderroc biga-riestra de formigó prefabricat tipus V, en mal estat, a forjat coberta, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió (2 unitats de 9ml).

Cost aproximat: 11,72 €/ml

1.2.6. Enderroc plaques alveolars forjat prefabricat:

Enderroc de forjat de plaques alveolars formigó prefabricat, en zona planta primera, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió (sup. planta superior: 338,40m²).

Cost aproximat: 46,34 €/m²

1.2.7. Enderroc de pilar de formigó prefabricat de 40x40:

Enderroc de pilar de formigó prefabricat de 40x40cm, en mal estat, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió i amb l'extracció del mateix, inclòs la part encastada dins la fonamentació (1 unitat de 8,51ml).

Cost aproximat: 30,19 €/ml

1.2.8. Enderroc de jàssera tipus "R" de 40x100:

Enderroc de jàssera de formigó prefabricat tipus R, en mal estat, en forjat planta superior, amb medis manuals i mec., incloent càrrega camió (1 unitat de 12,38ml i 1 unitat de 8,87ml).

Cost aproximat: 25,31 €/ml

1.2.9. Enderroc estructura metàl·lica perfils laminats:

Enderroc d'estructura metàl·lica, formada per pilars i jàssera amb perfils laminats en calent, tipus HEB, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió (5 pòrtics de 4,20ml, 1 pòrtic de 10,20ml i 1 pòrtic de 9,25ml).

Cost aproximat: 13,34 €/ml

1.2.10 Enderroc panell de formigó prefabricat façana posterior:

Enderroc de panell de formigó prefabricat en mal estat, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega sobre camió (12 unitats de 9,68m de longitud i 2,29m d'amplada).

Cost aproximat: 14,89 €/ml

1.3. ELEMENTS D'OBRA**1.3.1. Desmuntatge fals sostre industrial plaques alumisol oficines:**

Desmuntatge de fals sostre industrial, format per plaques d'alumisol existents en mal estat, fins a 10m d'alçada, incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega de runa sobre camió (superfície oficines: 137,70m²).

Cost aproximat: 4,00 €/m²

1.3.2. Desmuntatge coberta xapa d'acer de 0,6mm:

Desmuntatge de coberta de xapa d'acer en mal estat, de 0,6mm de gruix, amb medis manuals i mecànics, incloent retirada de remats perimetrals, cumbreses, etc., p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre camió (sup. oficines: 137,70m²).

Cost aproximat: 5,00 €/m²

1.3.3. Enderroc fàbrica de bloc de formigó buit:

Enderroc de parets de fàbrica de bloc existents en mal estat, amb medis manuals i mecànics, incloent càrrega de runa sobre camió (sup. fàbrica de bloc formigó buit: 496,00m²)

Cost aproximat: 7,41 €/m²

1.3.4. Enderroc paviment ceràmic:

Enderroc amb medis manuals de paviment ceràmic, fins al material de suport, amb càrrega i transport a contenidor, i p.p. de medis auxiliars (sup. total enderroc paviment: 236,30m²).

Cost aproximat: 6,36 €/m²

1.3.5. Aixecat esglaó d'escala de pedra natural:

Aixecat d'esglaó d'escala de pedra natural existent, incloent material adherent fins deixar net el suport i sòcol existent (28 unitats).

Cost aproximat: 6,63 €/u

1.3.6. Enderroc fals sostre amb guia vista:

Enderroc de fals sostre enregistrable, amb estructura vista, en zona d'oficines, incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre camió (sup. oficines: 253,10m²).

Cost aproximat: 4,80 €/m²

1.3.7. Enderroc paret de fàbrica de maó foradat:

Enderroc de paret de fàbrica de maó foradat, incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre contenidor (superfície oficines: 117,50m²).

Cost aproximat: 5,03 €/m²

1.3.8. Enderroc paret de fàbrica de maó perforat:

Enderroc de paret de fàbrica de maó perforat per trams, incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre camió (superfície caseta: 23,72m²).

Cost aproximat: 7,29 €/m²

1.4. DESMUNTATGES

1.4.1. Desmuntatge porta basculant accés principal:

Desmuntatge porta basculant metàl·lica, fins 4m de llargada i 6m d'alçada, amb medis manuals i mecànics, incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre camió (1 unitat).

Cost aproximat: 364,08 €/u

1.4.2. Desmuntatge porta batent 1/fulla fins a 1m ample:

Desmuntatge porta batent de fusta o metàl·lica, d'una fulla fins a 1m d'amplada, amb medis manuals, i incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre contenidor (15 unitats).

Cost aproximat: 5,18 €/u

1.4.3. Desmuntatge porta batent 2/fulles fins a 2m ample:

Desmuntatge porta batent de fusta o metàl·lica, de dues fulles fins a 2m d'amplada, amb medis manuals, i incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre contenidor (1 unitat).

Cost aproximat: 7,49 €/u

1.4.4. Desmuntatge finestres corredisses fins a 2m ample:

Desmuntatge finestres corredisses metàl·liques, de dues fulles fins a 2m d'amplada, amb medis manuals, i incloent p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre contenidor (14 unitats).

Cost aproximat: 16,93 €/u

1.4.5. Desmuntatge equipament oficines:

Desmuntatge equipament oficines, amb extracció de sanitaris, instal·lacions i mobiliari, medis manuals i mecànics, incloent p.p. medis auxiliars, càrrega sobre contenidor (1 unitat).

Cost aproximat: 653,79 €/u

1.4.6. Desmuntatge muntacàrregues existent:

Desmuntatge muntacàrregues existent, incloent tots els elements que el formen, p.p. de medis auxiliars i càrrega sobre camió (1 unitat).

Cost aproximat: 267,51 €/u

1.4.7. Desmuntatge escala metàl·lica:

Desmuntatge escala metàl·lica existent, de comunicació entre planta baixa i planta primera, incloent càrrega a camió (1 unitat de 13,50ml).

Cost aproximat: 13,10 €/ml

1.4.8. Desmuntatge mampara alumini i fusta:

Desmuntatge de mampara divisòria existent, en mal estat, incloent càrrega a camió o contenidor (superfície total: 36,13m²)

Cost aproximat: 10,77 €/m²

1.4.9. Desmuntatge marquesina exterior, posterior reutilització:

Desmuntatge parcial de marquesina exterior, amb acopi temporal a la pròpia obra per a posterior recol·locació, formada per estructura de perfils laminats i cobertura de xapa grecada, amb medis mecànics i manuals, fins a 8m d'alçada (superfície total: 97,00m²).

Cost aproximat: 28,62 €/m²

1.5. TRANSPORT RESIDUS

1.5.1. Transport dels residus a abocador autoritzat:

Transport de residus inerts, produïts en obres de construcció i/o demolició, amb camió, a abocador específic, a una distància màxima de 10km, incloent cànon de residus (total residus: 634,50m³).

Cost aproximat: 10,80 €/m³

3.1.2 PROJECTE DE RECONSTRUCCIÓ

CAPÍTOL 2: XARXA HORIZZONTAL DE SANEJAMENT

2.1. Tub PVC col·lector horitzontal d=125mm suspès:

Col·lector suspès de PVC, de 125 mm de diàmetre, amb sistema d'unió per entroncament, col·locat amb abraçadores metàl·liques, inclosa p.p. de peces especials de PVC (1 unitat de 17,50ml).

Cost aproximat: 27,39 €/ml

CAPÍTOL 3: ESTRUCTURES

3.1. REPARACIONS I ACTUACIONS PRÈVIES

3.1.1. Baines d'arrencada pilars:

Col·locació de baines d'arrencada pilars substituïts, en fonamentació existent, a base de forats a la mateixa, col·locació de les baines i reomplert amb morter sense retracció, incloent p.p. de medis auxiliars (2 unitats).

Cost aproximat: 377,40 €/u

3.1.2. Reforç parets exteriors:

Reforç de parets exteriors oficines, de panells de formigó prefabricat, format per angular fixada al forjat existent, de L300x5mm i anclatges Ø16mm cada 30cm fixats amb resina Epoxi. Inclou p.p. de medis auxiliars (24,85 unitats).

Cost aproximat: 17,98 €/u

3.1.3. Reparació i reforç pilars:

Reparació de pilars de 40x40cm, mitjançant repicat i sanejat de les zones afectades del parament del pilar, deixant les armadures metàl·liques al descobert. Inclou p.p. d'eliminació d'òxid i residus presents en les armadures i subministrament i aplicació de passivant i pont d'unió, reconstrucció amb morter de reparació sense retracció (espessor màx. 7,5cm), i posterior empresillat amb perfil laminat en calent i fixat tot el conjunt amb ancoratges amb resina Epoxi. Inclou retirada de runes a contenidor i p.p. de medis auxiliars (1 unitat de 8ml).

Cost aproximat: 76,59 €/ml

3.1.4. Reparació jàsseres:

Reparació de jàsseres amb trencaments puntuals, de petita dimensió i sense afectació de l'armat, mitjançant repicat i sanejat de la zona afectada, aplicació de pont d'unió i reomplert amb morter de reparació sense retracció, incloent p.p. de medis auxiliars (156 unitats).

Cost aproximat: 26,86 €/u

3.2. ELEMENTS DE FORMIGÓ PREFABRICAT

3.2.1. Bigues peraltades tipus I.40 RC Q-112:

Subministrament de bigues peraltades de formigó prefabricat tipus I.40 RC Q-112, de la casa Prefabricats Pujol⁸, per a formació d'estructura de coberta, amb càrrega total de 105kg/m² i pendent del 10% (2 unitats de 26,80ml).

Cost aproximat: 177,77 €/ml

3.2.2. Corretges formigó prefabricat tipus 26/3:

Subministrament de corretges de formigó prefabricat tipus 26/3, de la casa Prefabricats Pujol, per a formació d'estructura de coberta, amb càrrega total de 105kg/m² i pendent del 10% (22 unitats de 9,98ml).

Cost aproximat: 14,04 €/ml

3.2.3. Corretges formigó prefabricat especial tipus 26/3:

Subministrament de corretges de formigó prefabricat tipus 26/3, de la casa Prefabricats Pujol, per a formació d'estructura de coberta, amb càrrega total de 105kg/m² i pendent del 10% (44 unitats de 9,80ml).

Cost aproximat: 15,02 €/ml

3.2.4. Biga canal tipus H-40 P:

Subministrament de biga canal de formigó prefabricat tipus H-40 P, de Prefabricats Pujol, per a formació d'estructura coberta, amb càrrega de 105kg/m² i pendent de 10% (10 unitats).

Cost aproximat: 110,70 €/u

3.2.5. Riostra fontral tipus V:

Subministrament de riostra frontal de formigó prefabricat, de Prefabricats Pujol, per a formació d'estructura de coberta, amb càrrega total de 105kg/m² i pendent del 10% (2 unitats de 9ml).

Cost aproximat: 90,83 €/ml

3.2.6. Biga tipus R P 40x100 – 22/17:

Subministrament de biga de formigó prefabricat tipus RP40x100-22-7, de Prefabricats Pujol, per a formació d'estructura planta superior, amb càrrega total de 872kg/m² (1 unitat de 12,38ml).

Cost aproximat: 326,10 €/ml

3.2.7. Biga tipus R A 40x100 – 32:

Subministrament de biga de formigó prefabricat tipus RA40x100-32, de Prefabricats Pujol, per a formació d'estructura planta sup., amb càrrega total de 872kg/m² (1 unitat de 8,87ml).

Cost aproximat: 237,21 €/ml

⁸ Informació extreta de: www.prefabricatspujol.com

3.2.8. Pilar prefabricat 40x40 1C F-18:

Subministrament de pilar de formigó prefabricat de 40x40cm, tipus 1C F-18, de Prefabricats Pujol, per a formació d'estructura vertical, incloent p.p. d'ancoratges de pilar a fonamentació (2 unitats de 8,51ml).

Cost aproximat: 134,07 €/ml

3.2.9. Forjat de llosa alveolar de 25,60cm:

Subministrament de plaques de formigó prefabricat, tipus alveolar de Prefabricats Pujol, per a formació de forjat de cantell 25,60cm (23 unitats de 9,20m de longitud i 1,20m d'amplada, 8 unitats de 10m de longitud i 1,20m d'amplada).

Cost aproximat: 66,86 €/m²

3.2.10. Panell de cantonada llis-gris 40x40 10:

Subministrament de panell de cantonada de formigó prefabricat, tipus 40x40 10, de la casa Prefabricats Pujol, per a la formació de façana (1 unitat de 9,68ml).

Cost aproximat: 83,25 €/ml

3.2.11. Panell llis-gris 20 A-2,4:

Subministrament de panell de formigó prefabricat, tipus 20 A-2,4, de la casa Prefabricats Pujol, per a formació de façana (10 unitats de 9,68m de longitud i 2,40m d'amplada).

Cost aproximat: 55,89 €/m²

3.2.12. Panell de formigó prefabricat:

Subministrament de panell de formigó prefabricat, de Prefabricats Pujol, per a formació de façana principal (1 unitat de 9,68m de longitud i 2,40m d'amplada).

Cost aproximat: 65,56 €/m²

3.2.13. Transport i muntatge elements prefabricats:

Transport de productes de formigó prefabricat i posterior muntatge dels mateixos (1 unitat)

Cost aproximat: 21.090,00 €/u

3.3. ALTRES

3.3.1. Acer laminat S275JR en perfils simples:

Subministrament i col·locació de perfil·leria d'acer laminat en calent, en perfils series HEB i IPE, en formació d'elements estructurals, pilars i jàsseres (78,20 unitats de 27,85ml i 41,90 unitats de 7,65ml).

Cost aproximat: 4,03 €/kg

3.3.2. Acer laminat S275JR elements especials:

Subministrament i col·locació d'elements d'acer laminat S275JR, en formació d'elements especials, plaques d'ancoratge, incloent p.p. d'elements auxiliars (243 unitats).

Cost aproximat: 4,24 €/kg

3.3.3. Xapa compressió forjat plaques alveolars e=6cm:

Formació de xapa de compressió sobre forjat de plaques alveolars, amb formigó fabricat a central i abocat amb bomba, i armat amb malla electrosoldada, incloent p.p. de medis auxiliars fins a 5m d'alçada (superfície planta superior: 336,65m²).

Cost aproximat: 23,12 €/m²

CAPÍTOL 4: TANCAMENTS EXTERIORS

4.1. REPARACIONS, SEGELLATS I AJUDES

4.1.1. Recol·locació panells façana:

Recol·locació de panells de formigó prefabricats de façana, actualment desplomats i amb petites deformacions, amb medis manuals i mecànics, i fixació a l'estructura. Inclou p.p. de medis auxiliars (7 unitats).

Cost aproximat: 150,07 €/u

4.1.2. Segellat junta panells façana:

Segellat juntes entre panells prefabricats de façana amb massilla de poliuretà. (1 unitat).

Cost aproximat: 562,04 €/u

4.1.3. Ajudes de paletaria col·locació fusteries:

Ajudes de paletaria per la rebuda de la fusteria exterior (finestres, baranes, portes, etc.), incloent mà d'obra (1 unitat).

Cost aproximat: 499,50 €/u

CAPÍTOL 5: TANCAMENTS INTERIORS

5.1. FÀBRICA DE BLOC

5.1.1. Fàbrica de bloc de formigó, 20cm:

Paret d'una fulla de fàbrica, a >3m d'alçada, de bloc de formigó a cara vista, en color gris, de mides 40x40x20cm, incloent p.p. de medis auxiliars, p.p. de cèrcol de lligat longitudinal cada 2 franges (superfície total mitgeres i oficines: 558,24m²).

Cost aproximat: 70,00 €/m²

5.1.2. Fàbrica de bloc de formigó a cara vista, 20cm massissat:

Paret d'una fulla de fàbrica, a <3m d'alçada, de bloc de formigó a cara vista, en color gris, de mides 40x40x20cm, incloent p.p. de medis auxiliars i massissat amb formigó HA-25/B/12/IIa (superfície total zona enterrada mitgeres: 5,30m²).

Cost aproximat: 59,84 €/m²

5.2. FÀBRICA DE MAÓ

5.2.1. Fàbrica de maó perforat (gero) 14cm:

Partició d'una fulla de 14cm d'espessor, realitzada amb fàbrica de maó ceràmic perforat (gero), per a revestir, de 29x14x10cm, rebuda amb morter de ciment (superfície total caseta màquines i recolzament escala: 28,52m²).

Cost aproximat: 35,99 €/m²

5.2.2. Envà maó foradat doble 7cm:

Partició d'una fulla de 7cm d'espessor, de fàbrica de maó ceràmic foradat 50x20x7cm, per revestir (superfície total oficines: 177,50m²).

Cost aproximat: 20,78 €/m²

5.3. AJUDES PALETERIA

5.3.1. Ajudes de paletaria per la rebuda de la fusteria interior:

Ajudes de paletaria per la rebuda de la fusteria interior (baranes, portes, etc.), incloent mà d'obra, materials, obertura i tapat de rases, neteja, rematades i medis auxiliars (1 unitat).

Cost aproximat: 488,40 €/u

5.3.2. Ajudes paletaria a elèctric:

Ajudes paletaria per la instal·lació d'electricitat, zona oficines, incloent mà d'obra, materials, obertura i tapat de rases, neteja, rematades i medis auxiliars (1 unitat).

Cost aproximat: 1.165,50 €/u

5.3.3. Ajudes paletaria a lampisteria:

Ajudes de paletaria per la instal·lació de lampisteria, zona oficines, incloent mà d'obra, materials, obertura i tapat de rases, neteja, rematades i medis auxiliars (1 unitat).

Cost aproximat: 1.387,50 €/u

5.3.4. Ajudes paletaria instal·lacions especials:

Ajudes de paletaria per a instal·lacions especials, zona oficines, incloent mà, materials, obertura i tapat de rases, neteja, rematades i medis auxiliars (1 unitat).

Cost aproximat: 832,50 €/u

CAPÍTOL 6: COBERTES

6.1. Coberta xapa prelacada e=0,6mm:

Subministrament i col·locació de xapa d'acer prelacat perfil 30, de gruix de 0,6mm, per a formació de coberta amb pendent del 10%. Inclou fixacions i segellats, totalment muntada, i p.p. de medis auxiliars (superfície total: 678,68m²).

Cost aproximat: 17,17 €/m²

6.2. Lluernaris de policarbonat translúcid:

Subministrament i col·locació de plaques de policarbonat compacte, en formació de lluernaris a coberta, fins a 10m d'alçada, incloent material de fixació i p.p. de medis auxiliars (superfície total: 220m²).

Cost aproximat: 18,85 €/m²

6.3. Formació canal recollida aigües acer galvanitzat:

Subministrament i col·locació de canal de recollida d'aigües, format per xapa d'acer galvanitzat de 0,8mm de gruix, fins a 10m d'alçada, incloent accessoris i fixacions, i p.p. de medis auxiliars (1 unitat de 45,00ml).

Cost aproximat: 20,54 €/ml

6.4. Formació carener i remats perimetrals:

Subministrament i col·locació de remats perimetrals i careners, formats amb xapa d'acer prelacada, de 6mm de gruix, incloent elements de fixació, segellat i p.p. de medis auxiliars (1 unitat de 65,00ml).

Cost aproximat: 13,29 €/ml

6.5. Impermeabilització canal formigó pref. H-40 amb làmina asfàltica:

Impermeabilització de canal de formigó prefabricat H-40, amb làmina asfàltica totalment adherida al suport (1 unitat de 42,00ml).

Cost aproximat: 25,42 €/ml

6.6. Baixant aigües pluvials PVC:

Baixant de PVC, de 160mm de diàmetre, amb sistema d'unió per junta "labiada", col·locat amb abraçadores metàl·liques, incloent p.p. de peces especials de PVC (1 unitat de baixant interior de 5,00ml i 7 unitats de baixant exterior de 9,80ml).

Cost aproximat: 35,53 €/ml

6.7. Col·locació de marquesina recuperada:

Col·locació de marquesina prèviament recuperada, amb muntatge d'estructura metàl·lica i col·locació de cobertura de xapa d'acer galvanitzat, incloent p.p. de medis auxiliars, remats perimetrals i canaló recuperat, i p.p. de substitució de fixacions de les xapes (superfície total marquesina: 97,00m²).

Cost aproximat: 34,97 €/m²

CAPÍTOL 7: AÏLLAMENTS**7.1. Fals sostre industrial guia vista plaques Alumisol:**

Subministrament i col·locació de fals sostre industrial aïllant, amb plaques tipus Alumisol de 1200x1200mm, a>3m alçada, incloent p.p. de medis auxiliars (superfície total: 869,98m²).

Cost aproximat: 19,31 €/m²

7.2. Protecció passiva incendis elements metàl·lics:

Subministrament i col·locació de protecció passiva contra incendis, en elements metàl·lics, perfils HEB, a dues cares, mitjançant aplicació de recobriment de morter de llana de roca projectat, per obtenir una estabilitat al foc de EI90. Inclou p.p. de medis auxiliars (superfície total mitgeres: 32,45m²).

Cost aproximat: 28,25 €/m²

CAPÍTOL 8: REVESTIMENTS

8.1. Arrebossat mestrejat paraments verticals <3m:

Arrebossat de morter hidròfug en paraments verticals. Inclou p.p. de medis auxiliars (superfície total: 282,02m²).

Cost aproximat: 20,98 €/m²

8.2. Arrebossat mestrejat i fratasat paraments verticals >3m:

Arrebossat mestrejat i fratasat de morter hidròfug en paraments verticals, i p.p. de mestres cada 3m i medis auxiliars (superfície total: 33,84m²).

Cost aproximat: 21,98 €/m²

8.3. Fals sostre enregistable, plaques tipus Armstrong:

Subministrament i col·locació de fals sostre enregistable, tipus Armstrong amb guia vista i plaques de 600x600x95mm, incloent p.p. d'estructura portant i p.p. de medis auxiliars (superfície total: 253,10m²).

Cost aproximat: 23,31 €/m²

8.4. Franja F.S. coberta - plaques cartró-guix:

Formació de franja de protecció a coberta, d'1m d'ample, paral·lel a les mitgeres, amb una estabilitat al foc EI-60, formada per plaques de cartró-guix i estructura portant, incloent p.p. de medis auxiliars (superfície total franja: 62,50m²).

Cost aproximat: 53,28 €/m²

CAPÍTOL 9: ENRAJOLATS I XAPAT

9.1. Enrajolat ceràmic llis 31x45cm ciment adhesiu:

Enrajolat amb ceràmica blanca llisa de 31x45 cm., rebut amb cola blanca (superfície total: 129,32m²).

Cost aproximat: 26,36 €/m²

9.2. Revestiment escala pedra natural:

Revestiment d'escala de tres trams, mitjançant folrat d'esglaons format per estesa i davanter de pedra natural. Inclou p.p. peça de 42x28x3cm, rebut amb morter (1 unitat).

Cost aproximat: 2.203,35 €/u

CAPÍTOL 10: PAVIMENTS

10.1. Paviment tipus gres 33x59cm beix:

Paviment de rajola ceràmica de 33x59 cm. (p.u. 13€/m²), rebudes amb ciment adhesiu, color gris, i p.p. de rejuntat amb beurada de ciment (superfície total: 236,30m²).

Cost aproximat: 28,65 €/m²

10.2. Paviment de resina sintètica, aplicat s/solera:

Realització de paviment multicapa monocolor per a reparació del paviment existent, consistent en: rascat mecànic de la superfície existent, per obtenir la porositat adequada; reparació de desperfectes existents amb resina; segellat de juntes i fissures amb massilla; preparació de punts i entregues amb ancoratges químics; aplicació de dos capes de resina amb àrid de sílice; aplicació d'una tercera capa de segellat del paviment mitjançant resina i aplicació de la capa final (superfície total: 869,98m²).

Cost aproximat: 28,86 €/m²

10.3. Entornpeu ceràmic de gres de 7cm:

Entornpeu ceràmic de gres de 7cm (p.u. 6€/ml), rebut amb morter, i p.p. de rejuntat amb beurada de ciment blanc per a junta mínima (superfície total: 132,60m²).

Cost aproximat: 11,11 €/m²

CAPÍTOL 11: FUSTERIA INTERIOR

11.1. Porta de pas 82,50x203cm lacada:

Subministrament i col·locació de porta de pas d'una fulla, de 82,50x203cm, formada per tauler buit amb ànima alveolar, i acabat lacat blanc (11 unitats).

Cost aproximat: 192,92 €/u

11.2. Porta de pas dos fulles 105x203cm lacada:

Subministrament i col·locació de porta de pas de dos fulles, de 105x203cm, formada per tauler buit amb ànima alveolar, i acabat lacat blanc (1 unitat).

Cost aproximat: 359,64 €/u

11.3. Porta de pas 82,50x203cm acabat melamina:

Subministrament i col·locació de porta d'una fulla practicable, de 82,50x203cm, realitzada amb alumini color fusta, sense trencament de pont tèrmic (2 unitats).

Cost aproximat: 749,25 €/u

11.4. Porta metàl·lica EI2 60-C5 80x200cm:

Porta tallafocs d'acer galvanitzat homologada, EI2 60-C5, d'una fulla, 80x200cm de llum i alçada de pas, acabat lacat en color blanc, amb tancaportes per a ús moderat (1 unitat).

Cost aproximat: 441,78 €/u

11.5. Partició desmuntable tipus mampara:

Subministrament i col·locació de mampara doble d'alumini, amb 4 finestres amb cortines interior vidres, i la resta amb panells opacs de fusta, incloent estructura i elements de fixació (1 unitat).

Cost aproximat: 7.603,50 €/u

CAPÍTOL 12: FUSTERIA EXTERIOR

12.1. Porta basculant 4,47x6,00m de xapa grecada:

Subministrament i col·locació de porta basculant, de 4470x6000mm, realitzada amb estructura de perfils tubulars d'acer galvanitzat i folrada de xapa d'acer prelacat; guies laterals d'acer galvanitzat, contrapès protegit, i politges (1 unitat).

Cost aproximat: 6.241,53 €/u

12.2. Porta abatible una fulla de 4,00x4,00m panell llis:

Subministrament i col·locació de porta abatible d'una fulla de 4000x4000mm, formada per estructura d'acer galvanitzat i xapa d'acer galvanitzat (1 unitat).

Cost aproximat: 2.053,50 €/u

12.3. Finestra alumini lacat, 2 fulles corredisses de 1,60x1,20m:

Subministrament i col·locació de finestres d'alumini sense trencament de pont tèrmic, de 1,60x1,20m lacat, de dos fulles corredisses, amb doble vidre transparent (11 unitats).

Cost aproximat: 400,71 €/u

12.4. Finestra alumini lacat, 2 fulles corredisses de 1,20x1,20m:

Subministrament i col·locació de finestres d'alumini sense trencament de pont tèrmic, de 1,20x1,20m lacat, de dos fulles corredisses, amb doble vidre transparent (1 unitat).

Cost aproximat: 347,43 €/u

CAPÍTOL 13: SERRALLERIA

13.1. Escala exterior metàl·lica:

Subministrament i col·locació d'escala metàl·lica, formada per estructura de perfils d'acer laminat en calent, barana tubular, de mateixes característiques que l'escala existent, incloent elements de fixació i p.p. de medis auxiliars (1 unitat).

Cost aproximat: 3.774,00 €/u

CAPÍTOL 14: PINTURES

14.1. Pintura plàstica llisa blanca mate:

Pintura plàstica mate en blanc, sobre paraments verticals i horitzontals interiors de guix, morter o fàbrica de bloc de formigó vist. Inclosa mà d'obra (superfície total: 510,75m²).

Cost aproximat: 5,82 €/m²

14.2. Pintura elements metàl·lics:

Pintura elements metàl·lics, incloent raspat d'òxids i neteja prèvia (sup. total: 54,00m²).

Cost aproximat: 23,63 €/m²

CAPÍTOL 15: INSTAL·LACIONS

15.1. Escomesa:

Subministrament i col·locació de cable mànega, tub canaflex de 80mm, terminals i fusibles de 100A, incloent elements de fixació i p.p. de medis auxiliars.

Cost aproximat: 315,21 €

15.2. Quadre de comptadors:

Subministrament i col·locació d'armari prefabricat de formigó, quadre de comptadors i fusibles de 100A, incloent elements de fixació i p.p. de medis auxiliars.

Cost aproximat: 1.501,21 €

15.3. Derivació individual:

Subministrament i col·locació de cable lliure d'halògens i terminals, incloent elements de fixació i p.p. de medis auxiliars.

Cost aproximat: 318,80 €

15.4. Quadre general de distribució:

Subministrament i col·locació d'armari Pragma amb protectors de sobretensions, interruptors diferencials i magnetotèrmics.

Cost aproximat: 2.749,00 €

15.5. Canal metàl·lica magatzem:

Subministrament i col·locació de canal metàl·lica de 160x160mm amb tapa metàl·lica de 160mm. Inclou elements de fixació i suports de 30mm.

Cost aproximat: 4.079,00 €

15.6. Canal rejiband oficines:

Subministrament i col·locació de canal rejiband de 200x60mm amb separador metàl·lic per canal. Inclou elements de fixació.

Cost aproximat: 2.488,00 €

15.7. Línia general d'alimentació:

Subministrament i col·locació de cable de 35mm² de secció (170ml).

Cost aproximat: 6,95 €/ml

15.8. Preses d'endoll trifàsiques nau:

Subministrament i col·locació de caixes Gewiss amb preses de corrent, bases, interruptors i metres de cable de 35mm² de secció.

Cost aproximat: 3.685,00 €

15.9. Il·luminació nau:

Subministrament i col·locació de lluminàries fluorescents industrials amb reflector de gran rendiment per a l'interior de la nau i projectors halògens per a l'exterior.

Cost aproximat: 10.477,60 €

15.10. Emergències i sistema de protecció antirobatori:

Subministrament i col·locació de llums d'emergència de 300lux, incloent elements de fixació i p.p. de medis auxiliars, juntament amb sistema de protecció antirobatori.

Cost aproximat: 4.624,30 €

15.11. Il·luminació oficines PB i P1:

Subministrament i col·locació de lluminàries d'oficina, làmpades de 36W i caixes de connexions, incloent elements de fixació i p.p. de medis auxiliars.

Cost aproximat: 5.169,42 €

15.12. Enllumenat magatzem:

Subministrament i col·locació de lluminàries estanques al magatzem, planta primera i magatzem petit a la planta baixa juntament amb lluminàries d'emergència, incloent p.p. de medis auxiliars.

Cost aproximat: 17.136,30 €

15.13. Detector i extintors d'incendis:

Subministrament i col·locació de detector de fums, extintors, boques d'incendi BIE 45 i equip contra-incendis. Inclou p.p. de medis auxiliars.

Cost aproximat: 24.283,79 €

15.14. Rètols de senyalització:

Subministrament i col·locació de rètols de senyalització (78 unitats).

Cost aproximat: 3,15 €/u

15.15. Aire condicionat:

Subministrament i col·locació de bomba de calor tipus cassette de sostre de 6.500 kcal i bomba de calor tipus split de paret de 3.000 kcal (12 unitats).

Cost aproximat: 1.886,36 €/u

15.16. Sanitaris i extractors:

Subministrament i col·locació de lavabos, piques, escalfadors elèctrics, renta-ulls i extractors als banys. Juntament amb la instal·lació d'aigua freda i calenta.

Cost aproximat: 6.000,00 €

15.17. Desaigües:

Instal·lació de desaigua fins al baixant general (6 unitats).

Cost aproximat: 531,40 €

15.18. Muntacàrregues:

Instal·lació del muntacàrregues.

Cost aproximat: 8.900 €

3.2 PRESSUPOST TOTAL APROXIMAT

PROJECTE D'ENDERROC I DESENRUNAMENT	
CAPÍTOL 1: ENDERROCS I ACTUACIONS PRÈVIES	
1.1. ACTUACIONS PRÈVIES	1.302,03 €
1.2. ELEMENTS ESTRUCTURALS	26.604,95 €
1.3. ELEMENTS D'OBRA	8.920,93 €
1.4. DESMUNTATGES	4.949,70 €
1.5. TRANSPORT RESIDUS	6.852,60 €
PROJECTE DE REFORMA	
CAPÍTOL 2: XARXA HORIZONTAL DE SANEJAMENT	479,33 €
CAPÍTOL 3: ESTRUCTURES	
3.1. REPARACIONS I ACTUACIONS PRÈVIES	6.004,48 €
3.2. ELEMENTS DE FORMIGÓ PREFABRICAT	90.051,52 €
3.3. ALTRES	18.882,26 €
CAPÍTOL 4: TANCAMENTS EXTERIORS	
4.1. REPARACIONS, SEGELLATS I AJUDES	2.112,03 €
CAPÍTOL 5: TANCAMENTS INTERIORS	
5.1. FÀBRICA DE BLOC	39.393,95 €
5.2. FÀBRICA DE MAÓ	4.714,88 €
5.3. AJUDES PALETERIA	3.873,90 €
CAPÍTOL 6: COBERTES	24.662,83 €
CAPÍTOL 7: AÏLLAMENTS	17.716,02 €
CAPÍTOL 8: REVESTIMENTS	15.890,34 €
CAPÍTOL 9: ENRAJOLATS I XAPATS	5.612,23 €
CAPÍTOL 10: PAVIMENTS	33.350,81 €
CAPÍTOL 11: FUSTERIA INTERIOR	12.025,54 €
CAPÍTOL 12: FUSTERIA EXTERIOR	13.050,27 €
CAPÍTOL 13: SERRALLERIA	3.774,00 €
CAPÍTOL 14: PINTURES	4.248,59 €
CAPÍTOL 15: INSTAL·LACIONS	116.322,55 €
PRESSUPOST TOTAL APROXIMAT	460.795,74 €

Taula 2

Font: Elaboració pròpia

Per a calcular el pressupost total, s'ha d'aplicar el coeficient d'antiguitat, el demèrit i finalment, sumar-hi el cost del Pla de Seguretat i Salut:

	VALOR A NOU	ANTIGUITAT	DEMÈRIT ANUAL	DEMÈRIT TOTAL	VALOR REAL
PROJECTE D'ENDERROC I DESENRUNAMENT	48.630,21€	13 anys	1	13	42.308,28€
REFORMA NAU	295.842,98€	13 anys	1	13	257.383,39€
INSTAL·LACIONS	116.322,55€	7 anys	4	28	83.752,24€
TOTAL	460.795,74€				383.443,91€

Taula 3

Font: Elaboració pròpia

PLA DE SEGURETAT I SALUT (2,50%)	11.519,89€				11.519,89€
TOTAL	472.315,63€				394.963,80€

Taula 4

Font: Elaboració pròpia

L'import de 472.315,63€ és la quantitat que s'indemnitzarà a l'assegurat en cas de que decideixi reconstruir la nau i l'import de 394.963,80€ és la quantitat que s'indemnitzarà a l'assegurat en cas de que no ho faci. Així doncs, se li pagaria el valor real del continent just abans de produir-se el sinistre, tenint en compte l'antiguitat de la construcció juntament amb el demèrit anual.

S'ha considerat l'opció de que es decideixi reconstruir la nau, per tant, s'indemnitzaran els 472.315,63€ de valor a nou.

4 ANÀLISI DE VIABILITAT IMMOBILIÀRIA

Un cop realitzat l'informe pericial, passem a la segona part del projecte en el qual s'estudiarà la viabilitat immobiliària de la nau.

Com ja és sabut, actualment i des de l'any 2008 aproximadament, estem patint una crisi que ha afectat a tots els sectors de l'economia espanyola però més concretament al sector de la construcció.

Durant el desenvolupament econòmic espanyol dels últims anys, el sector immobiliari es desenvolupa convertint-se en un dels motors de l'economia espanyola, forjant al voltant una potent indústria de matèries primeres, un potent sector de la construcció, un potent sector immobiliari i un potent sector de béns d'equip, que es dedicaven a proveir totes les necessitats de l'activitat.

La quantitat d'ocupació concentrat en aquests sectors va ser immensa, afectant així al sistema financer, ja que la majoria del crèdit que es donava a Espanya per part dels bancs i les caixes era al sector immobiliari, ja fos per part de l'oferta (constructores, promotores, immobiliàries, etc. per dur a terme els seus projectes) o per part de la demanda (particulars i empreses que compraven cases, pisos, edificis, etc. per mitjà de les hipoteques).

Quan la crisi immobiliària esclata, arrossega tota l'economia. Arrossega les constructores i immobiliàries que perden el seu negoci, i tots els demás negocis que hi havien involucrats en ell. Empreses que fan fallida i gent que es queda sense feina per la mateixa raó, deixant de pagar els seus crèdits i hipoteques. Pel que produeix una crisi de liquiditat a la banca espanyola.

Per tant, contemplant la situació que està vivint el sector de la construcció, sabent que l'empresa actual està dedicada única i exclusivament a ell i, a més a més, haver de reconstruir la nau juntament amb quasi el 100% del material danyat, ens fa replantejar el fet de si continuar tirant endavant el negoci de l'emmagatzematge i venda de material de fontaneria i climatització, o bé buscar noves alternatives de negoci.

Així doncs, es farà un estudi de viabilitat de tres alternatives que investigarem a continuació: La primera opció és la rehabilitació de la nau per a seguir amb la tasca que s'hi duia a terme com a emmagatzematge i venda de material de fontaneria i climatització.

La segona opció és la reforma i habilitació de la nau com a sala d'esdeveniments per a captar el públic objectiu jove de la zona del Bages.

La tercera opció és la compra de deute públic espanyol.

Finalment, un cop analitzades les tres alternatives s'arribarà a una conclusió que ens farà escollir la millor opció.

4.1 ALTERNATIVA 1: MAGATZEM HIDROCLIM

4.1.1 INTRODUCCIÓ

L'empresa objecte d'estudi s'anomena Hidroclim i es troba classificada segons el CNAE 2009 dins del grup d'activitats especialitzades de la construcció.

Es situa a la classe 43.22 *Fontaneria, instal·lacions de sistemes de calefacció i aire condicionat*.⁹

Aquesta empresa, està constituïda com a societat limitada i es situa a Sant Vicenç de Castellet. Es caracteritza per l'esforç posat des dels seus inicis, tant en mitjans materials com humans, per obtenir les solucions més idònies i sempre utilitzant en els seus projectes els últims avenços i noves tecnologies que van sorgint al mercat.

Abans de produir-se el sinistre, l'activitat de l'empresa estava orientada a la venda i subministrament de materials per a la construcció. També hi havia el servei tècnic que instal·lava, reparava i feia el manteniment d'aquests elements.

El tipus de material que s'oferia era destinat al sector de la fontaneria, climatització i acabats per als sanitaris com, per exemple, aixetes, fluxòmetres, dutxes, còdols, etc.

Per tant, la primera proposta d'estudi és tornar a reprendre el negoci que s'hi duia a terme.

Per a fer-ho, caldrà reconstruir la nau i tornar-la a habilitar, ja que a causa de l'incendi ha quedat totalment inhabilitada.

Al tenir la nau correctament assegurada, la companyia asseguradora ha indemnitzat amb el capital que s'ha valorat per a deixar la nau en el mateix estat d'abans de que tingués lloc el sinistre. Per tant, la valoració de la reconstrucció esmentada en el punt **3. Reconstrucció de la nau** d'aquest Treball de Final de Grau ja és útil per a l'estudi.

Per a l'estudi de viabilitat ja tenim el producte i l'ubicació, així que ens caldrà estudiar-lo per comprovar que reiniciar el negoci d'emmagatzematge de materials per a la construcció ens sigui rentable.

Farem un estudi de mercat analitzant la situació econòmica, estudi de la demanda i de la competència. Amb aquestes dades investigades anirem traient conclusions.

Redefinirem el producte que anteriorment s'oferia i es marcaran quins són els seus punts forts i els dèbils per a millorar-los.

En definitiva, l'estudi de viabilitat ens servirà per a comprovar si és útil tornar a reprendre l'activitat que es duia a terme abans del sinistre.

⁹ Informació extreta de: <http://www.ine.es/daco/daco42/clasificaciones/cnae09/estructura.pdf>

4.1.2 IDEA DE NEGOCI

La idea de negoci es centra bàsicament en tornar a reprendre l'activitat després d'haver-se produït el sinistre.

Entre les tasques que es realitzen podem trobar: la venda de productes, materials i peces de fontaneria, les instal·lacions de fontaneria, instal·lacions de fred, calor i condicionament d'aire, així com la seva reparació i manteniment; i el muntatge i la reparació d'instal·lacions tèrmiques d'edificis. Ens centrarem sobretot en la venda de material, en fer-lo arribar en tot l'àmbit de Catalunya i a la resta de país.

Es tracta d'una empresa amb experiència en el sector de la fontaneria i la calefacció. El seu principal objectiu i el motor de l'empresa són els seus clients, per això s'esforcen al màxim per oferir el millor servei i tracte personalitzat.

Per poder assolir aquests objectius, cal seguir una sèrie de passos que es detallen a continuació:

- Oferir una àmplia gamma de productes.
- Aconsellar quin dels seus productes s'adapta millor a les necessitats de cada client, realitzant els càlculs sobre els plànols de les seves instal·lacions; oferint així diferents alternatives i estudiant quin tipus d'energia pot donar el màxim rendiment a la instal·lació.
- Com a suport a tota la seva gamma de productes, s'ofereix un ampli servei postvenda.
- Es presenta en tots els seus projectes un pressupost detallat sense cap compromís.

Per tant, hi haurà dues línies de negoci, una serà la venda dels productes i l'altre correspondrà a la instal·lació o reparació del material o producte que en qualsevol cas sigui necessari.

El tipus de client serà mixt, ja que es vol obrir el ventall el màxim possible. Així doncs, es podran rebre comandes tant de petites com grans empreses, o bé de clients particulars.

4.1.3 ESTUDI JURÍDIC

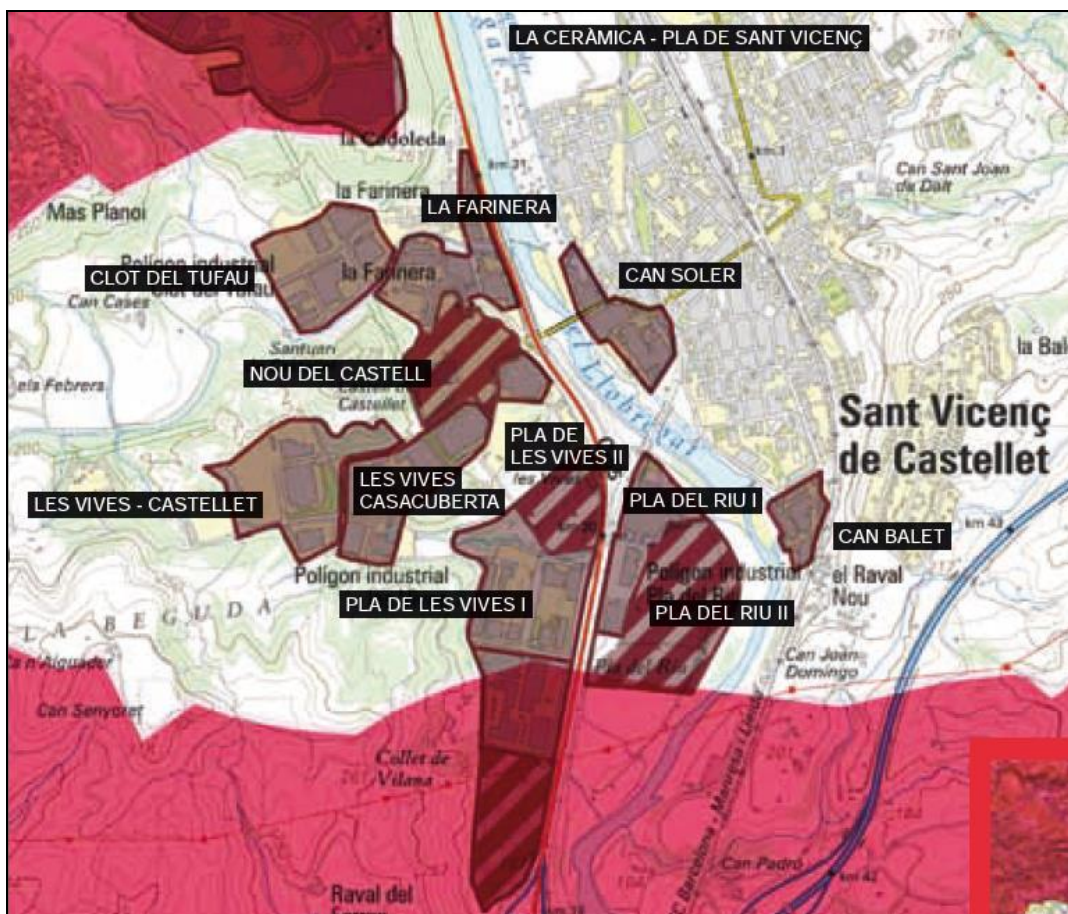
4.1.3.1 EMPLAÇAMENT I DADES DEL SOLAR

Un cop es té clar l'objecte d'estudi, es comença buscant informació sobre la zona on està ubicada la nau i es recopila la màxima informació possible, d'aquesta manera es coneixerà millor el territori.

En el nostre cas ens situarem en el municipi de Sant Vicenç de Castellet. És el municipi més gran del sud del Bages en quant a nombre d'habitants i està situat al bell mig de la resta de municipis que configuren aquesta comarca.

Exerceix una funció de capitalitat pel que fa a la prestació de determinats serveis (comercials, educatius, sanitaris...) a la resta de municipis del voltant.

En aquest municipi hi predominen una gran quantitat de polígons industrials, els quals la majoria estan situats al peu de la carretera C-55 i tenen una connexió viària excel·lent ja que estan a 12km de Manresa, a 25km de Terrassa, a 28km de Martorell i a 39km d'Igualada.



Fotografia 26: Plànol situació de Sant Vicenç de Castellet i dels seus polígons industrials

Font: Polígons i empreses de Sant Vicenç de Castellet

A més a més, es té un fàcil accés a ells ja que just al seu costat hi ha l'entrada i sortida de l'autopista Terrassa-Manresa i també disposa de noves infraestructures de transport (dues estacions de tren, Renfe i els Ferrocarrils de la Generalitat), que aporten un valor afegit a l'hora de potenciar les empreses.

El polígon industrial de Les Vives - Casacuberta està situat a l'oest del nucli urbà i s'hi accedeix des de la carretera C-55 com a la majoria dels polígons de Sant Vicenç de Castellet.

Un cop analitzat el solar veiem que aquest es regeix per la normativa urbanística de Sant Vicenç de Castellet, i que està lliure de drets reals limitats i càrregues.

4.1.3.1 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI JURÍDIC

Un cop analitzades les dades consultades sobre la ubicació de la nau, el municipi on es localitza i les infraestructures que posseeix, s'arriba a la conclusió de que l'estudi jurídic és favorable.

També és important el fet de que no existeixin drets reals limitatius i càrregues que perjudiquin la idea del nostre projecte.

La informació ens mostra Sant Vicenç de Castellet com a punt en comú entre la resta de municipis del voltant, per tant, són dades que mostren importància alhora de valorar-ho tant per la seva zona comercial com industrial. A més, la zona on està ubicada la nau té un fàcil accés per arribar-hi tant en transport públic com privat.

4.1.4 ESTUDI URBANÍSTIC

4.1.4.1 PLA URBANÍSTIC PARCIAL

Per tal d'ordenar l'ús del sòl i regular les condicions per a la transformació del sòl de Sant Vicenç de Castellet, l'ajuntament elabora un pla urbanístic parcial en el qual s'esmenten les afectacions de la nostra zona d'estudi escollida.

Aquest pla urbanístic parcial és obtingut a través de l'arquitecta municipal, la **Sra. Magda Suñer**, del departament d'urbanisme, habitatge i obres de l'ajuntament de Sant Vicenç de Castellet.

El seu planejament es regeix pel Pla General d'Ordenació Urbanística, aprovat definitivament per la comissió d'urbanisme de Barcelona a data de el 2 d'agost de l'any 1996 en el qual marca els següents usos: Industrial, Magatzem i Comercial.

Segons el mapa urbanístic de Catalunya (MUC), té la classificació SUC (Sòl Urbà Consolidat) i qualificació A1 (industrial).

Segons el planejament municipal, té la classificació SUC (Sòl Urbà Consolidat) i qualificació 6B:¹⁰

- Usos admesos:
 - Indústria de 1a, 2a, 3a i 4a categoria.
 - Magatzem.
 - Habitatge: Solament per al vigilant; màxim un per parcel·la.
 - Comercial 1a, 2a i 3a categoria.

- Dotació mínima d'aparcament:
 - Una plaça d'aparcament per a cada 100 m2 construïts.

En les següents imatges es veuen els mapes de la zona que mostren la qualificació del sòl estudiat segons el MUC i segons planejament municipal (*Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies*):

Fotografia 27: Qualificació segons el MUC

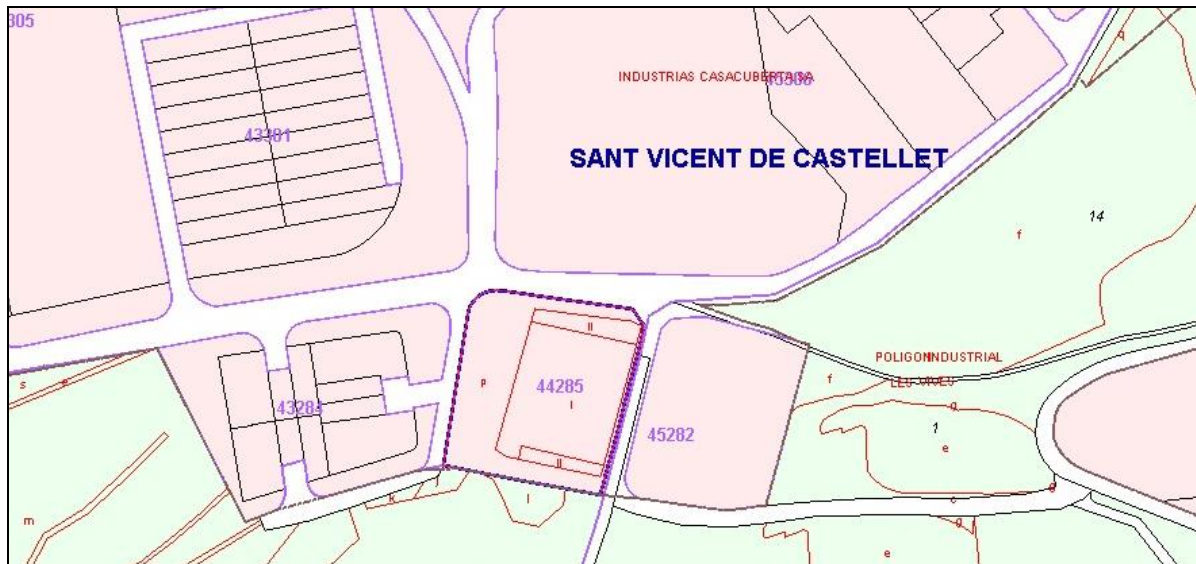
Fotografia 28: Qualificació segons planejament municipal

Font: Mapa urbanístic de Catalunya

Finalment, es comproven les dades de la nau en el cadastre. Segons la informació extreta, veiem que la referència cadastral és la corresponent a 4428501DG0142N0008YQ, la classe de sòl és urbà, el tipus d'ús és industrial i l'any de construcció és el 2001.

També informa de que és una parcel·la dividida per varis immobles i es regeix per una divisió horitzontal.

¹⁰ Informació extreta de la Revisió Pla General d'Ordenació de Sant Vicenç de Castellet article 113 apartat 4



Fotografia 29: Plànol localització segons el cadastre (Veure 8. Annexes 8.1. Fotografies)

Font: Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro

El següent document mostra les dades del bé immoble, les dades de la finca en la qual s'integra el bé immoble i els seus elements construïts:

Dades cadastrals (Veure Annex 8.12)

4.1.4.2 DADES URBANÍSTIQUES DEL SOLAR

Les dades urbanístiques del solar estudiat són les següents:

LOCALITZACIÓ	
Població:	Sant Vicenç de Castellet
Comarca:	Bages
Nom polígon:	Les Vives – Casacuberta
Situació del polígon:	A l'oest del nucli urbà i del riu Llobregat, i al sud del polígon industrial Clot del Tufau.
Tipus d'accés:	Carrer
Origen i destí de l'accés:	Carretera C-55
SERVEIS URBANÍSTICS I DE TELECOMUNICACIONS	
Xarxa de clavegueram:	100%
Xarxa contra incendis:	0%
Xarxa enllumenat públic:	100%
Xarxa de telecomunicacions:	0%
Cobertura telefonia mòbil:	Si
Cobertura banda ampla:	Si
Cobertura ADSL:	Si

DADES URBANÍSTIQUES	
Pla general vigent:	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
Pla parcial urbanístic:	Pla parcial zona industrial
Tipus de solar:	Promoció privada, polígon industrial
Classificació urbanística (MUC):	Sol urbà consolidat
Qualificació urbanística (MUC):	A1 (industrial)
Classificació urbanística (municipal):	Sol urbà consolidat
Qualificació urbanística (municipal):	6B
Usos previstos:	Industrial, magatzem i comercial
Superfície total parcel·la:	7.437,00m ²
PARÀMETRES CONDICIONALS REFERITS A LA PARCEL·LA	
Superfície de parcel·lació mínima:	2.500,00m ²
Distància a façana:	10,00m
Resta de partions:	4,00m
Ocupació màxima:	60%
Edificabilitat:	1,1 m ² /m ²
Alçada màxima edificable:	9,00m
PARÀMETRES REFERITS AL CARRER	
Accés a l'edifici:	L'edifici i el sistema d'accés han de permetre l'entrada i sortida de camions.
Tanques:	L'alçada amb obra serà com a màxim de 0,60m i l'alçada total serà de 2,00m.

Taula 5

Font: Polígons i empreses de Sant Vicenç de Castellet i Revisió Pla General d'Ordenació de Sant Vicenç de Castellet

4.1.4.3 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI URBANÍSTIC

La normativa aplicable i les normes urbanístiques que regeixen actualment sobre el solar permeten reformar la nau sense cap problemàtica.

No es detecten irregularitats legals ni en el corresponent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, ni en el pla parcial de la zona industrial.

Segons els paràmetres condicionals referits a la parcel·la, compleix tant en la superfície mínima de parcel·lació com en les distàncies edificables, en la ocupació màxima, en la edificabilitat i en la seva alçada màxima edificable.

Per tant, la conclusió de l'estudi urbanístic és favorable, ja que totes les dades consultades són correctes.

Així doncs, continuarem amb l'anàlisi de viabilitat.

4.1.5 ESTUDI DE MERCAT

4.1.5.1 SITUACIÓ SÒCIO-ECONÒMICA

Situació socio-econòmica en l'àmbit espanyol i català:

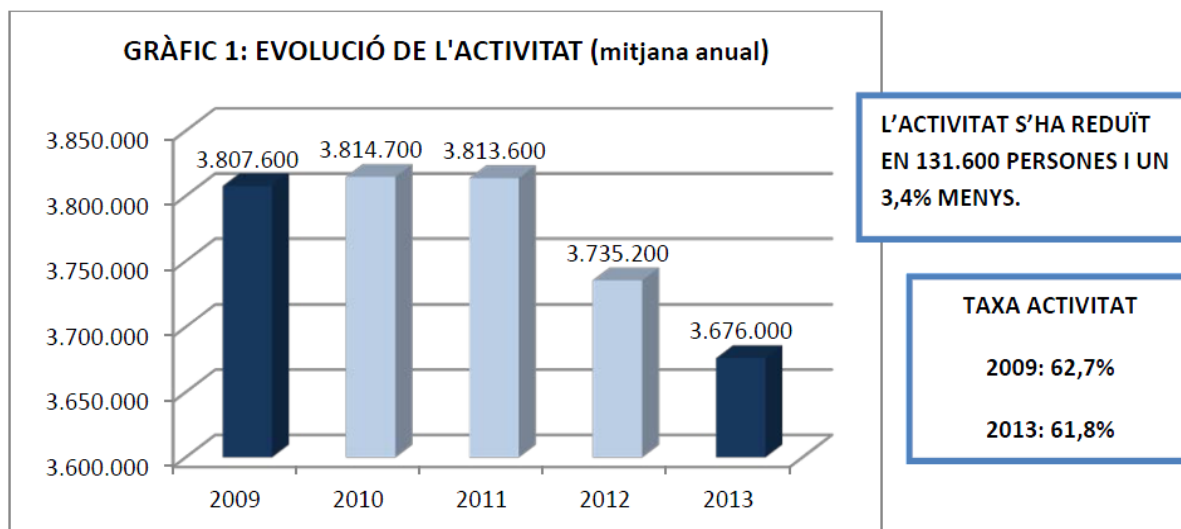
L'economia mundial continua instal·lada en un període d'enormes dubtes i dificultats i les principals economies han rectificat a la baixa les seves perspectives de creixement. No obstant això, aquestes revisions presenten diferències significatives segons els àmbits geogràfics analitzats. Així, han estat relativament poc importants com és el cas d'Estats Units i de les economies emergents, on es continuaran registrant creixements de l'economia força notables, principalment en els casos de la Xina i l'Índia.

Com ja ve sent habitual en els darrers temps, l'economia europea és la que, per grans àmbits geogràfics, sembla patir amb major intensitat els efectes de la complicada situació econòmica mundial.

Així, durant el darrer trimestre de l'any 2011, bona part dels països ja van registrar una davallada en la seva activitat que, segons les previsions, seguirà vigent durant els períodes propers, de manera que la recessió ja es pot considerar tot un fet.

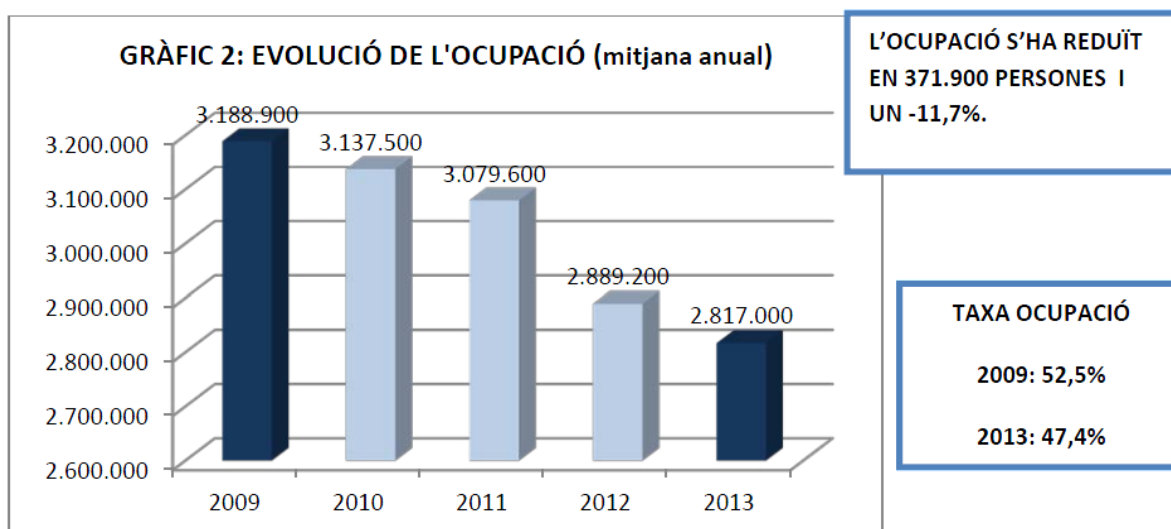
En aquest context, tant l'economia espanyola com la catalana en surten especialment malparades, amb un marge de maniobra reduït i sense perspectives de millora a curt termini. La recessió actual, tot i que pugui ser més moderada que la produïda durant l'any 2009, serà especialment greu si tenim en compte que s'afegeix a la dels períodes recents, la situació desbocada de l'atur i un dèficit públic força elevat. A més d'una demanda interna sense símptomes de recuperació, les perspectives de recessió per al conjunt de la Unió Europea mostren com el sector exterior no podrà contribuir a millorar o, si més no, compensar sensiblement aquesta situació.

A continuació s'adjunten uns gràfics que mostren el balanç de la població activa a Catalunya, tenint en compte les dades extretes de l'EPA (Encuesta Población Activa) i de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).



Gràfic 1: Evolució de l'activitat a Catalunya
Font: Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

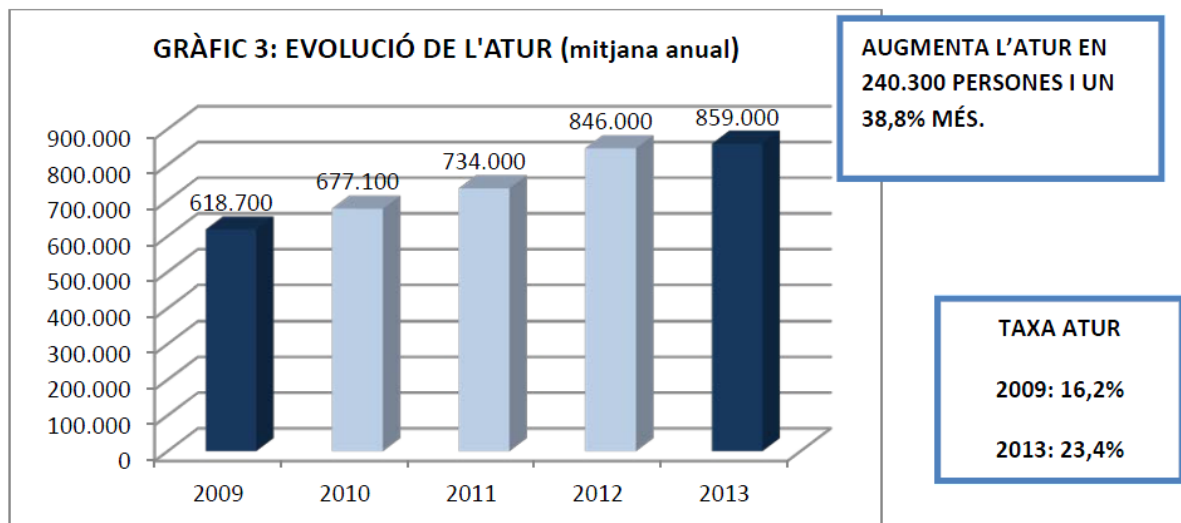
Un indicador com l'activitat, ens permet conèixer la voluntat i disposició de treballar per part de la població catalana de més de 16 anys. També mostra com la població activa s'ha reduït, tot i no haver-ho fet amb molta intensitat, en gran mesura, per la incorporació de dones d'edat madura al mercat de treball. Tot i així, en aquests darrers anys, l'activitat ha caigut en 131.600 persones i en un -3,4%.



Gràfic 2: Evolució de l'ocupació a Catalunya
Font: Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

Com es pot veure en el gràfic 2, Evolució de l'ocupació, l'ocupació ha patit una davallada intensa en aquests darrers anys i es situa en l'any 2013 amb 2.817.000 llocs de treball.

Si comparem les mitjanes dels anys 2009 i 2013, no podem parlar de creació neta d'ocupació, sinó tot el contrari, de destrucció d'ocupació amb un total de 371.900 llocs de treball i un 11,7%.

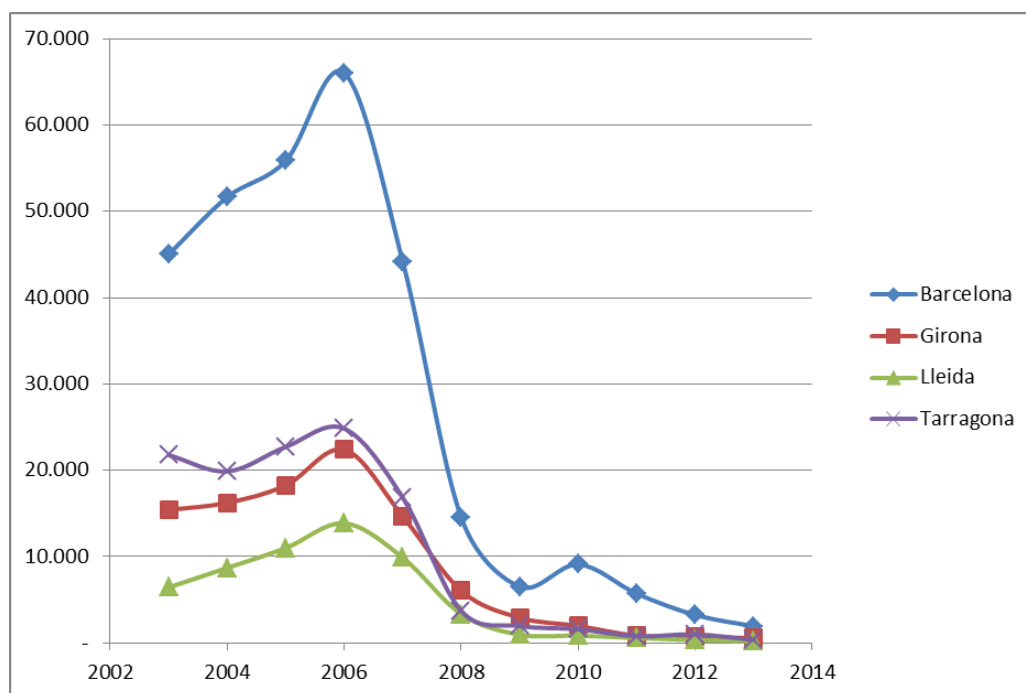


Gràfic 3: Evolució de l'atur a Catalunya
Font: Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

L'atur, que mostra la població que es troba sense feina però que vol treballar i busca feina de manera activa, és un indicador que ha assolit uns nivells desorbitats i sense precedents. A tot això, cal sumar-hi les llargues estades a l'atur de moltes persones que veuen esgotar les seves prestacions i recursos alternatius a les rendes del treball. Entre 2009 i 2013, a Catalunya hi ha un augment de 240.300 persones sense feina, increment que suposa un 38,8% més que fa quatre anys.

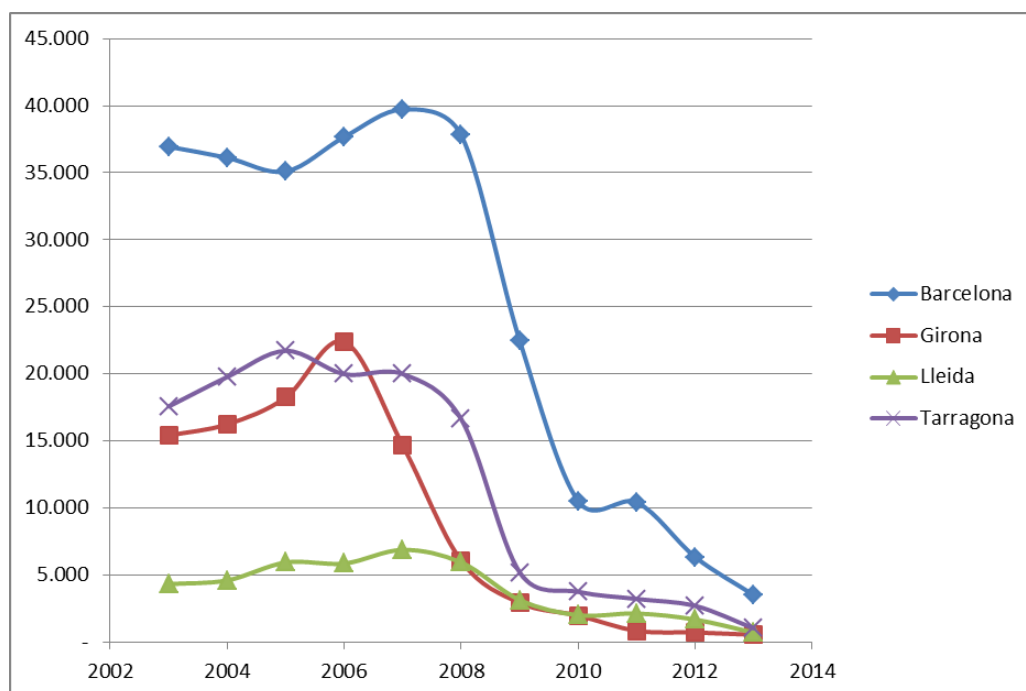
Seguidament, ens centrarem en l'àmbit del nostre interès com és de la construcció:

Les dades següents ens ajudaran a treure conclusions sobre l'estat actual del sector de la construcció a Catalunya.



Gràfic 4: Evolució anual dels habitatges iniciats a Catalunya per àmbits geogràfics segons el Departament de Territori i Sostenibilitat

Font: Elaboració pròpia Dades extretes de: Observatori d'Empresa i Ocupació



Gràfic 5: Evolució anual dels habitatges acabats a Catalunya per àmbits geogràfics segons el Departament de Territori i Sostenibilitat

Font: Elaboració pròpia. Dades extretes de: Observatori d'Empresa i Ocupació

Segons les dades extretes anteriorment a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors en el període entre 2003 i 2013, es mostra una gran devallada en el nombre d'habitatges iniciats i acabats a Catalunya.

És urgent i necessari que es produeixi un canvi que faci reactivar les polítiques de la oferta i demana d'aquest sector que tants canvis ha patit en els últims anys.

Aquest fet, influeix de forma negativa per al nostre estudi de viabilitat ja que les dades exposades no són gens esperançadores pel sector en el quals ens volem centrar.

Situació socio-econòmica de la població Sant Vicenç de Castellet:¹¹

Sant Vicenç de Castellet és un municipi amb una població de 9.000 habitants aproximadament, amb mà d'obra qualificada, preparada i formada per accedir a qualsevol lloc de treball que les empreses demandin.

Té una gran vocació industrial, tant per la seva ubicació, com per les seves comunicacions immillorables que comuniquen Manresa amb Barcelona.

L'eix del Llobregat té una gran tradició industrial estratègica importantíssima per les seves comunicacions.

Així doncs, els polígons industrials que ofereix Sant Vicenç de Castellet, aporten qualitat a les noves empreses que cerquen indrets per instal·lar-se en el territori.

A més a més, ocupen una superfície molt important del municipi.

La *indústria* tèxtil és encara la més important, seguida per la de materials per a la *construcció*, la *metal·lúrgica* i les serradores de *fusta*. El sector *tèxtil* es caracteritza per tenir un ventall d'activitats molt divers i subsidiàries d'altres com ara els tints, la confecció i una considerable activitat submergida.

11 Informació extreta de: Polígons i empreses de Sant Vicenç de Castellet

4.1.5.2 ESTUDI DE LA DEMANDA

Hidroclim distribuirà material en l'àmbit de Catalunya i també enviarà productes sota comanda a la resta d'Espanya.

Així doncs, en aquest apartat analitzarem l'oferta i la demanda de la construcció d'Espanya i Catalunya:

El sector de la construcció a Espanya sempre ha tingut una notable importància per la seva aportació al PIB i a l'ocupació, a més de per agrupar un ampli teixit empresarial.

Abans de l'esclat de la bombolla immobiliària el 2007, aquest sector representava el 10% del PIB, donava feina al 11,3% de la població ocupada i constituïa el 57% de la inversió que es realitzava al nostre país.

El deteriorament de l'actual situació de l'economia i la saturació del mercat residencial han portat a una forta contracció de l'activitat constructiva, fent que les dades hagin canviat desmesuradament tal i com es mostra a continuació:

Producte interior brut (PIB). Base 2008. Oferta:

Espanya 2013:

	Valor en preus corrents			Variació en volum (%)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
PIB	1.046.327	1.029.279	1.022.988	0,1	-1,6	-1,2
Agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca	23.909	23.215	24.109	5,6	-10,9	1,1
Indústria	164.519	163.877	162.961	2,7	-0,5	-1,3
indústria manufacturera	128.052	125.912	125.132	1,3	-1,1	-0,9
Construcció	91.132	80.827	73.203	-9,0	-8,6	-7,7
Serveis	680.202	676.300	672.900	1,4	-0,3	-0,5
comerç, hoteleria, finances i altres serveis*	502.852	505.822	502.119	1,6	-0,2	-0,5
adm. pública, educació, sanitat i serveis socials	177.350	170.478	170.781	1,1	-0,5	-0,6
Impostos nets s/productes	86.565	85.060	89.815	-6,1	-4,9	-1,2
Unitats: Milions d'euros.						
Font: INE.						
* Dades calculades per l'Idescat a partir d'informació publicada per l'INE, per facilitar la comparabilitat de les taules.						

Taula 6

Font: Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

Producte interior brut (PIB). Base 2008. Oferta:**Catalunya 2013:**

	Valor en preus corrents			Variació en volum (%)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
PIB	204.860	203.079	203.615	-0,2	-1,3	-0,5
Agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca	2.030	2.249	2.396	8,9	-5,5	3,7
Indústria	37.815	37.701	38.414	-0,2	-0,2	1,0
indústria manufacturera	32.475	32.179	32.594	-0,5	-0,4	0,8
Construcció	16.745	14.756	13.766	-9,2	-9,1	-6,7
Serveis	131.893	132.292	131.943	1,6	0,0	-0,4
comerç, hoteleria, finances i altres serveis	104.447	105.794	105.586	1,8	0,1	-0,1
adm. pública, educació, sanitat i serveis socials	27.446	26.498	26.357	0,7	-0,7	-1,3
Impostos nets s/productes	16.378	16.081	17.097	-4,9	-5,1	-0,6

Unitats: Milions d'euros.

Taula 7

Font: Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

L'oferta del sector de la construcció en l'àmbit d'Espanya se situa sota una variació de volum negativa del 7,7% l'any 2013. Tot i això, són dades menys negatives que els anteriors anys.

D'altre banda, a Catalunya tot i que presenta un decreixement del 6,7% l'any 2013, se situa dos punts i quatre dècimes per sobre del valor registrat l'any 2012. La licitació oficial d'obres presenta dades menys negatives respecte de l'any anterior pel que fa a l'edificació, i dades positives pel que fa a l'obra civil. Des d'una perspectiva trimestral, la construcció decreix des del tercer trimestre del 2008.

Producte interior brut (PIB). Base 2008. Demanda:**Espanya 2013:**

	Valor en preus corrents			Variació en volum (%)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
PIB	1.046.327	1.029.279	1.022.988	0,1	-1,6	-1,2
Demanda interna *	1.057.317	1.021.614	998.267	-2,0	-4,1	-2,7
despesa en consum de les llars	602.388	600.123	595.535	-1,2	-2,8	-2,1
despesa en consum de les adm. públiques * (1)	232.653	218.189	216.076	-0,6	-4,6	-2,2
formació bruta de capital (2)	222.276	203.302	186.656	-5,6	-6,9	-5,2
béns d'equipament i altres actius*	81.503	78.943	78.465	5,8	-2,6	1,7
construcció	135.192	118.598	102.816	-10,8	-9,7	-9,6
Saldo exterior * (4)	-10.990	7.665	24.721	2,1	2,5	1,5
exportacions totals de béns i serveis	322.717	336.007	349.120	7,6	2,1	4,9
exportacions de béns i serveis *	279.565	292.364	303.824	7,8	2,5	5,2
consum dels estrangers en el territori	43.152	43.643	45.296	6,4	-0,5	2,6
importacions totals de béns i serveis	333.707	328.342	324.399	-0,1	-5,7	0,4
importacions de béns i serveis *	323.537	318.530	314.368	0,1	-5,6	0,3
consum dels residents a l'estranger	10.170	9.812	10.031	-4,9	-7,4	1,4

Unitats: Milions d'euros.

Font: INE.

* Dades calculades per l'Idescat a partir d'informació publicada per l'INE, per facilitar la comparabilitat de les taules.

(1) Inclou la despesa en consum de les institucions sense finalitat de lucre al servei de les llars.

(2) Inclou la variació d'existències.

(3) Inclou el saldo amb l'estranger i amb la resta d'Espanya.

(4) Aportació al creixement del PIB.

Taula 8

Font: Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

Producte interior brut (PIB). Base 2008. Demanda:**Catalunya 2013:**

	Valor en preus corrents			Variació en volum (%)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
PIB	204.860	203.079	203.615	-0,2	-1,3	-0,5
Demanda interna	190.124	185.758	181.842	-3,3	-3,4	-3,0
despesa en consum de les llars	117.453	116.924	116.140	-2,0	-3,2	-2,2
despesa en consum de les adm. públiques (1)	34.474	33.448	32.708	-2,4	-1,5	-3,5
formació bruta de capital (2)	38.198	35.385	32.993	-7,5	-5,9	-5,2
béns d'equipament i altres actius	17.360	16.496	16.096	-2,7	-4,2	-2,4
construcció	20.536	17.899	16.001	-10,7	-10,7	-7,5
Saldo exterior (3) (4)	14.735	17.321	21.773	2,9	1,9	2,2
saldo amb l'estranger (4)	3.850	8.810	11.081	2,9	2,7	0,9
exportacions totals de béns i serveis	72.401	76.603	76.699	6,5	3,2	1,0
exportacions de béns i serveis	62.636	66.279	65.704	6,9	3,1	0,3
consum dels estrangers en el territori	9.765	10.324	10.994	4,1	4,0	5,3
importacions totals de béns i serveis	68.551	67.793	65.617	-2,5	-4,7	-1,4
importacions de béns i serveis	66.385	65.451	63.145	-2,3	-5,0	-1,7
consum dels residents a l'estranger	2.165	2.343	2.472	-9,0	3,8	4,7

Unitats: Milions d'euros.

Font: Idescat.

Taula 9

Font: Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

La demanda del sector de la construcció en l'àmbit d'Espanya se situa sota una variació de volum negativa del 9,6% l'any 2013. Tot i això, són dades menys negatives que els anteriors anys.

D'altra banda, a Catalunya la inversió en construcció registra una variació del 7,5%, tres punts i dues dècimes per sobre de la que va presentar l'any 2012. Per trimestres, el comportament de la inversió en construcció continua amb la desacceleració iniciada l'any 2008.

Així doncs, l'oferta del sector de la construcció en l'àmbit d'Espanya i Catalunya se situa sota una variació de volum menys negativa respecte de l'any anterior degut a la licitació oficial d'obres i el mateix passa amb la demanda. Per tant, es pot dir que el sector va millorant encara que ho fa a un ritme molt lent. Així doncs, es considerarà com a un indicador negatiu pel nostre anàlisi de viabilitat.

4.1.5.3 ESTUDI DE LA COMPETÈNCIA

L'estudi de la competència és un mètode que ens ajudarà a conèixer les empreses amb similars característiques a les nostres.

Per saber el radi d'acció en el qual tenim competència, necessitem saber fins quin punt pot distribuir material tant la nostra empresa com les de la competència.

Seguidament es mostra un recull d'informació bàsica sobre empreses dedicades a l'emmagatzematge i venda de materials de fontaneria i climatització.

Les dades que es recullen són sobre la seva ubicació, el radi d'acció en el qual estan habituades a treballar, el radi d'acció màxim en el que podrien enviar materials i el tipus de client al qual estan adreçades:

EMPRESA	UBICACIÓ	RADI D'ACCIÓ HABITUAL	RADI D'ACCIÓ MÀXIM	CLIENT
CMT	Barcelona	Espanya amb vehicle prop	Europa amb lloguer de transport a qualsevol punt	Principalment altres magatzems del sector, professionals i particular en menor mesura
J. RIERA GAMMA	Sta. Maria de Palautordera	Fins a 20km	Fins a 100km	Professional 60% Particular 40%
MONTAÑO GAMMA	Sant Joan de Vilatorrada	Comarca del Bages	Espanya	Professional 50% Particular 50%
INTER-AVIA BIGMAT	Parets del Vallès	Fins a 20km	Espanya	Professional 40% Particular 60%
MATERIALS ALEGRE	Barcelona	Àrea metropolitana de Barcelona	Catalunya i excepcionalment resta d'Espanya	Particular autònom i en menor mesura grans empreses
SOLOMAT	Terrassa	Terrassa i proximitats	Província de Barcelona i excepcionalment qualsevol punt de Catalunya llogant transport extern si el client el paga	Particular i reformista i en menor mesura constructor petit o mitjà
SALTOKI	Diversos punts distribuïts per tota Espanya	Espanya	Espanya	Constructor i instal·lador d'electricitat i fontaneria autònom. També grans empreses
AEBA	Badalona	1.200km	Europa	Grans empreses
MATERIALS PEDRET	Cerdanyola	Província Barcelona	Espanya	Grans empreses que treballen per a la edificació pública
GRICO	Barcelona	Província Barcelona	Espanya	Autònoms, empreses de reformes i alguna constructora

CATALONIA CERAMICA	Diversos punts distribuïts per tota Catalunya	Catalunya	Arreu del món	Particulars, constructors i instal·ladors, subdistribuïdors
C. CODINA COSTA, S.L.	L'Hospitalet de Llobregat	Àrea metropolitana de Barcelona	Catalunya i Castelló	Particular, usuari final
MERCAMAT BIGMAT	Mont-ras	Girona	Catalunya	Petites i mitjanes empreses i particulars
GRUP NICANOR MATEU	Les Borges Blanques	Les Garrigues	Espanya	Professional 40% Particular 60%
ANTONIO JUVÈ-MAU	La Seu d'Urgell	200km	Catalunya, Andorra, sud de França	Professional 60% Particular 40%

Taula 10

Font: Associació Catalana d'Empresaris de Materials de Construcció (ACEMAC)

La majoria d'empreses recalquen que podrien exportar els seus productes més enllà del que estan habituats, però el que fa que no ho puguin dur a terme és l'excessiu preu del transport. El radi d'acció habitual mínim està situat a les proximitats de l'ubicació de l'empresa, a 20km aproximadament.

El radi d'acció habitual màxim està situat en la majoria dels casos a Espanya.

Segons les empreses estudiades i els resultats obtinguts sobre el tipus de client, s'ha arribat a la conclusió que és un client mixt, ja que tant pot ser un particular, professional autònom o bé una mitjana o gran empresa.

Allò que recalquen moltes de les empreses entrevistades és que actualment està augmentant el tipus de client particular. Això és degut a que es vol estalviar el cost d'un tècnic per a reparar certes avaries i el propi client particular realitza la reparació.

4.1.5.4 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI DE MERCAT

Després de realitzar l'estudi de mercat, veiem reflectit el que ja observem des de fa uns anys. El fet recau en què actualment el sector de la construcció està en crisi.

Des de l'aparició d'aquesta crisi, l'activitat relativa a la construcció no només ha assolit cotes i índexs negatius que fins aquell moment eren impensables, sinó que a més els indicadors que parlen de l'activitat futura a curt termini no permeten mostrar una millora ni una sortida de la crisi per part d'aquest sector.

L'activitat de l'edificació, encara que va reduint el seu ritme de caiguda, no sembla poder remuntar a curt termini, a excepció de la rehabilitació i sempre que les mesures d'estímul mostrin una adequada eficàcia.

La disminució en els últims anys del crèdit a les llars, l'augment de la desocupació, la desaparició de nombroses empreses actives i l'escassa reducció de l'estoc d'habitatges nous, s'ha notat en una nova disminució del nombre de transaccions immobiliàries, i una evolució pràcticament plana de la nova activitat en aquest segment.

La rellevància d'aquest sector dins de la nostra economia es deu a diverses raons:

- Genera un efecte d'arrossegament: No només creix ell, sinó que fa que altres sectors creixin.
- En els moments d'expansió econòmica, aquest sector acostuma a créixer per sobre de la mitjana.
- Més de la meitat del crèdit total està relacionat amb la compra o construcció de l'habitatge.
- És un sector intensiu en treball, ja que per augmentar la producció s'ha d'incrementar la mà d'obra, és difícil substituir mà d'obra per capital. D'altra banda implica que és un sector que baixa la productivitat mitjana.

El problema més rellevant de la construcció és que és molt dependent del cicle econòmic. Per aquest motiu, les empreses constructores consolidades solen diversificar la seva activitat a altres països o sectors més rentables.

Finalment, centrant-nos en l'estudi de la competència valorarem el fet de que la majoria d'empreses treballen amb un radi d'acció pròxim a on estan situats i que, la majoria d'elles, el radi d'acció com a màxim es situa a la resta del país, ja que el transport del material té un cost molt elevat.

També informen del tipus de client que tenen, el qual varia en cada empresa estudiada.

Per tant, aquesta informació la utilitzarem per a saber quins tipus de vies necessitem utilitzar per a fer arribar els nostres productes al nombre màxim de clients possibles.

4.1.6 ANÀLISI DAFO

L'anàlisi DAFO és una eina per estudiar la situació competitiva d'una organització a través de l'anàlisi del seu entorn i de les seves característiques internes, a efectes de determinar les seves Debilitats, Amenaces, Fortaleses i Oportunitats.

El principal objectiu és ajudar a trobar els seus factors estratègics crítics i un cop identificats, s'utilitzaran per a recolzar en ells els canvis organitzacionals: consolidant les fortaleses, minimitzant les debilitats, aprofitant les oportunitats i eliminant o reduint les amenaces.

Dins de l'anàlisi intern, les fortaleses són aquells recursos i destreses adquirits per l'empresa; mentre que les debilitats descriuen els factors en els quals l'empresa té una posició desfavorable respecte a la competència.

Dins de l'anàlisi extern, les oportunitats descriuen els possibles mercats o situacions favorables, que si no són reconeguts significa una pèrdua d'avantatge competitiu. D'altra banda, les amenaces són els factors que poden posar en perill la continuïtat de l'empresa.

ANÀLISI INTERN:

FORTALESES:

- Tracte personalitzat amb el client
- Àmplia gamma de productes de qualitat
- Flexibilitat i adaptació al mercat
- Excel·lent servei post-venta
- Bona ubicació de l'empresa

DEBILITATS:

- Escasses possibilitats de diversificar el servei i millorar la competitivitat
- Nivell de competència al voltant de preus i reducció del marge de negoci
- Alt cost en el transport

ANÀLISI EXTERN:

OPORTUNITATS:

- Multitud de proveïdors
- Increment del subsector de les reformes i rehabilitació
- Avenços tecnològics en materials i equips

AMENACES:

- Recessió del sector de la construcció
- Proximitat de les empreses de la competència en la mateixa zona
- Alt nivell de dependència de la demanda a la conjuntura econòmica

4.1.7 PLA ESTRATÈTIC

4.1.7.1 PÚBLIC OBJECTIU

Els clients principals de l'empresa es poden dividir en dos segments: el primer segment és les empreses i el segon segment són les llars.

Pel que fa a les empreses hi troben les de gran magnitud i les petites, com serien els autònoms.

Es dediquen a la venda o instal·lació de materials de construcció en general, o bé, n'hi ha de més especialitzats com serien els que disposen únicament de material dedicat als treballs de fontaneria o climatització.

Aquestes empreses necessiten ser subministrades amb productes, peces o materials que l'empresa objecte d'estudi ofereix a l'engròs.

Pel que fa al segon sector esmentat, les llars, compren productes de fontaneria per instal·lar-se ells mateixos qualsevol tipus d'element que es necessiti, i també demanden els serveis relacionats amb la instal·lació i reparació d'equips de fred, calor, aire condicionat i aparells elèctrics.

Un altre sector que sol·licita els serveis d'instal·lació i reparació d'equips de calefacció i aire condicionat són les empreses de diferents sectors com poden ser assessories, restaurants i altres comerços.

4.1.7.2 PROPOSTA DE POSICIONAMENT

La proposta de posicionament és una estratègia que consisteix en definir el nostre producte, comparant les prestacions en relació a la competència, i observant com ens percepc el mercat i els clients (fent informes setmanals o mensuals).

Es pretén que el públic objectiu compregui i aprecii la diferència competitiva de la nostra empresa amb les empreses competidores.

Gràcies a l'estudi de mercat, hem confirmat que el nostre públic objectiu es divideix en tres unitats de negoci que són les grans empreses, petites empreses i/o autònoms i, finalment, els particulars.

En determinar les unitats de negoci és més fàcil identificar-ne els consumidors involucrats, i així es dona pas a establir una segmentació del mercat, ja que aquests diferents grups presenten característiques en el seu consum, que són generalment diferents, i per això tenen necessitats diferents. El fet de segmentar el mercat al qual es pretén arribar amb els diferents productes, ajudarà a la satisfacció de les necessitats específiques de cadascun d'ells.

També hem observat que la principal exigència és que el preu final sigui el menor possible, ja que actualment s'intenta estalviar al màxim i aquest factor es veu reflectit sobretot en les ventes.

Després de realitzar les enquestes a empreses dedicades al sector, veiem que cada cop augmenta més el perfil de comprador particular. D'aquesta forma, s'adquireix l'element necessari per a realitzar una instal·lació o circuit i es prescindeix del propi professional que fa aquest servei.

Si es vol oferir un bon producte on el preu final sigui el menor possible, s'haurà de comparar el preu actual dels productes que ofereix l'empresa amb els preus d'altres fabricants que també tenen els productes que necessitem. En definitiva, fer una comparació entre els proveïdors de la zona (*benchmarking*).

Degut a que l'empresa va perdre el seu *stock* en el moment del sinistre, l'asseguradora l'ha indemnitzat amb el capital necessari per a tornar a comprar part del que es necessita.

Això vol dir que es disposa d'un capital per a comprar nou material i és una bona oportunitat per a fer una recerca exhaustiva en relació qualitat-preu dels productes que busquem.

4.1.7.3 MARKETING MIX

A través de les "4p" (*Product, Price, Place and Promotion*) l'empresa té les variables per satisfer les necessitats del mercat i aconseguir promocionar-se. Aquestes eines són controlables per la pròpia empresa.

- Producte:

Hidroclim disposa de diversos productes especialitzats en el sector de la climatització i fontaneria. És per això que sempre es tindrà en compte la qualitat d'ells i en el cas que un element que hagi adquirit el comprador no estigui en bones condicions després de ser venut, es farà el màxim possible per a reemplaçar-lo. D'aquesta forma, mostrarem el compromís que té l'empresa amb la qualitat final del seu producte.

Els elements s'ofereixen de dues maneres: a l'engròs per a empreses, i individuals per a clients particulars.

Els productes que ofereix Hidroclim estan dividits en dos sectors: climatització i fontaneria.

Els més destacats en l'àmbit de climatització són: calderes, termos, calentadors, calefacció radiant, radiadors, splits i elements necessaris per a la seva posta en marxa.

Els fabricants d'aquests productes són: Saunier Duval, Ferroli, Thermor, Cointra, Uponor, Rayco, Ducasa, Atlantic, Deltacalor, Fujitsu, Hiyasu, Carrier, etc.

Tots ells garanteixen solucions tèrmiques per a un futur sostenible, confort a la llar i tenen la capacitat d'emetre la màxima emissió tèrmica per a satisfer les necessitats més exigents de l'usuari amb una garantia de dos anys.

Els productes més destacats en l'àmbit de fontaneria són: acumuladors, kits osmosi, bombes d'aigua, claus i eines de reparació, derivacions de PVC, descalcificadors d'aigua, tubs, vàlvules, bombes d'evacuació, aixetes, dutxes i altres elements pels sanitaris.

Els fabricants d'aquests productes són: Likitech, Hasa, Super-Ego, Rothenberger, Crearplast, Ath, Sfa, Tucai, Kaimann, Armaflex, Pipelife, Arco, Orkli, Presto, Grohe, Wirquin, Tres, etc.

Tots destaquen per ser productes innovadors de fàcil instal·lació que donen solució a problemes de refrigeració i aïllaments de tubs, o bé, donen personalitat als acabats dels sanitaris com són les aixetes o dutxes.

- Preu:

Pel consumidor, la relació més important és la de la qualitat-preu. Per això s'ha de donar molta importància a la qualitat i acabat producte.

Si es vol que aquesta relació sigui la correcta, s'haurà d'estudiar la competència, i oferir productes més atractius pels compradors.

Haurem d'estudiar els preus que aplica la competència. Com que el producte s'ofereix a l'engròs, si s'adquireix d'aquesta forma, se li aplicarà un descompte al preu final.

Els preus d'Hidroclim es posicionen per sota de la mitja respecte els preus de les altres empreses del sector. Això és degut a què actualment s'està notant que la facturació en productes de construcció està disminuint i s'han d'ajustar els preus per a captar l'atenció dels clients. D'aquesta forma es crea competència directa respecte els productes i serveis d'altres empreses.

S'haurà de buscar diverses característiques per fer que destaquí l'empresa, i algunes d'elles són, per exemple, el bon tracte amb el client, l'assessorament personalitzat i adquisició de productes de qualitat.

- Distribució:

En el nostre cas, el producte que s'ofereix es distribueix directament al consumidor des del magatzem, també es ven a altres empreses i es proporciona la venda online a través de la pàgina web i el correu de missatgeria.

Per aquest motiu, el nostre canal de distribució es diversifica en dues vessants, una d'elles és la venda directa i l'altra online.

Això comporta els següents avantatges:

- Control total i constant del mercat.
- Possibilitat d'acollir grans quantitats d'*stock* per a possibles demandes de material.
- Possibilitat d'arribar a un públic més ampli i diversificat pel fet de poder vendre els productes a través de la pàgina web de l'empresa.

La distribució del material es realitzarà amb els propis transports de l'empresa.

- Promoció:

Hidroclim promocionarà els seus productes i serveis utilitzant diferents vies de comunicació.

La primera d'elles, es pot considerar la més importat, és la participació en fires i congressos del sector. Aquesta forma de promoció té l'avantatge que els proveïdors coneixen els clients en un terreny neutral, lluny de l'entorn formal de les oficines.

Les fires i congressos més rellevants del sector són les següents:

- Construmat: Fira biennal que té lloc a Barcelona. És una de les fires de construcció més importants a nivell europeu on s'hi mostren les últimes novetats i innovacions ja que s'hi troben els millors professionals i empreses del sector. Té un ampli sector dedicat a la climatització i calefacció, instal·lacions d'aigua, gas, evacuació i tractament.

- Fira de la climatització: Fira biennal que té lloc a Madrid. Reuneix una important representació empresarial, configurant una plataforma de promoció i informació amb les propostes d'avantguarda i les tendències del mercat internacional. Tot això en un entorn marcat per l'avanç tecnològic i l'aposta per l'eficiència energètica i respecte al medi ambient.

- Congrés Conaif: Congrés anual que té lloc a Màlaga. Estimula la recerca de noves formes de gestionar les empreses per assolir l'èxit, basades en la prioritat i importància que concedeixen a les actituds positives i equips humans predisposats al canvi. S'adreça als empresaris del sector de la climatització i calefacció, i als professionals de les instal·lacions.

Un altre eina que ens ajudarà a donar-nos conèixer és la realització d'una pàgina web personalitzada, on es mostrarà la ubicació de l'empresa i els tipus de serveis i productes que ofereix. També s'hi adjuntarà un catàleg online amb els productes d'oferta.

Juntament amb la creació de la pàgina web també es crearà un compte de correu electrònic a nom de l'empresa. D'aquesta manera podrem rebre missatgeria de futurs clients interessats en fer comandes online, així com també enviar correus electrònics promocionant alguns dels productes de l'empresa dirigits a llistes de distribució personalitzades, entre d'altres serveis.

La realització del catàleg es farà de forma online, però també estarà disponible en format paper per a donar-lo als clients i per a distribuir-lo a les llars dels pobles més pròxims.

També es crearan perfils a les xarxes socials més utilitzades pel sector de la construcció, com són Facebook i Twitter, a on l'empresa podrà informar de les darreres notícies del sector, de la companyia, així com també dels seus productes, a un públic molt més ampli del que podria assolir a través del correu postal o electrònic. L'empresa efectuarà una cerca activa de nous influenciadors, potencials compradors i clients existents amb qui establirà comunicació continuada i servei d'atenció al client personalitzat, així com també oferirà consells per al manteniment i la cura dels seus productes per a una major durada.

Finalment, l'empresa també considerarà comprar espais publicitaris a les revistes de la comarca, així com també *banners* en algunes webs del sector de la fontaneria i la climatització.

4.1.8 DEFINICIÓ DEL PRODUCTE

4.1.8.1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA DEL PRODUCTE

Hidroclim ofereix dos tipus de serveis: un és la venda de productes especialitzats en el sector de la climatització i fontaneria; i l'altre és el servei d'instal·lació, reparació i manteniment d'aquests elements.

A continuació es farà una breu descripció dels productes que proporciona l'empresa separant-los segons si són de climatització o fontaneria i informant del seu proveïdor:

PRODUCTE	TIPUS	PROVEÏDOR
Caderes, termos	Climatització	SAUNIER DUVAL, FERROLI, THERMOR
Calentadors	Climatització	COINTRA
Calefacció radiant	Climatització	UPONOR
Elements pels calentadors	Climatització	HOGARTEC, HONEYWELL
Eliminador d'olors de l'split	Climatització	CH QUIMICA
Radiadors	Climatització	RAYCO, DUCASA, ATLANTIC, DELTACALOR
Splits	Climatització	FUJITSU, HIYASU, CARRIER
Suports radiador	Climatització	MARTIGRAP
Taps radiador	Climatització	OTER
Tubs de refrigeració	Climatització	LA FARGA
Acumuladors i kits osmosi	Fontaneria	LIKITECH
Adhesius i selladors	Fontaneria	HENKEL
Bombes d'aigua	Fontaneria	HASA
Claus i eines fontaneria	Fontaneria	SUPER-EGO, ROTHENBERGER
Derivacions PVC	Fontaneria	CREARPLAST
Descalcificadors d'aigua	Fontaneria	ATH
Extintor	Fontaneria	EXTARSA
Mànegues flexibles	Fontaneria	ESPIROFLEX
Trituradors WC i bombes d'evacuació	Fontaneria	SFA
Tubs corrugats	Fontaneria	REVESTUBE
Tubs d'acer inoxidable	Fontaneria	TUCAI
Tubs de coure i aïllants	Fontaneria	KME, KAIMANN, ARMAFLEX
Tubs polietilè i elements PVC	Fontaneria	PIPELIFE, UNIPIPE, FERRANDO
Vàlvules i ràcords	Fontaneria	GIACOMINI, JIMTEN

Vàlvules radiador	Fontaneria	ARCO, WATTS, ORKLI
Fil d'estany	Fontaneria	BROQUETAS
Aixetes, dutxes i altres elements pels sanitaris	Fontaneria	PRESTO, GROHE, WIRQUIN, TRES

Taula 11

Font: Elaboració pròpia

4.1.8.2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Els plànols de la distribució de la planta baixa i planta primera del magatzem Hidroclim es troben a l'annex en els documents:

Plànol n°03 MAGATZEM HIDROCLIM PLANTA BAIXA (Veure Annex 8.22)

Plànol n°04 MAGATZEM HIDROCLIM PLANTA PRIMERA (Veure Annex 8.23)

4.1.8.3 CARACTERÍSTIQUES I SERVEIS DEL PRODUCTE

Hidroclim ofereix una varietat molt àmplia de productes de climatització i fontaneria.

A continuació es descriuen els més importants:

- **Calderes:**

Les calderes de condensació de Saunier Duval són molt eficients. Basades en la tecnologia de condensació i en el seu ampli rang de potència, consumeixen fins a un 30% menys de gas que les calderes de gas tradicionals.

Tipus de calderes:

- Calderes Thema condens: Caldera de condensació summament compacta, molt silenciosa, amb alt rang de modulació, elements d'alt component tecnològic de màxima fiabilitat, una excel·lent capacitat de producció d'aigua calenta sanitària i estèticament atractiva.
- Calderes Themafast Condens: Caldera mixta de gas (calefacció i aigua calenta) equipada amb tots els avantatges de les calderes de condensació (baix consum, ecològica, etc.).
- Isofast Condens F 35: Caldera de condensació mixta (calefacció + aigua calenta). Altes prestacions en una nova caldera de condensació dissenyada a mida.

- **Calentadors:**

El proveïdor és Cointra. L'alta qualitat dels seus components, un estudiat disseny i un rigorós procés de fabricació permeten a la marca oferir 2 anys de garantia en la seva gamma de calentadors. Aquestes condicions de garantia, completament noves en el sector, tindran vigència per a tots els calentadors instal·lats a partir de l'1 de desembre de 2013, i amb elles Cointra posa en manifest una total confiança en la qualitat dels seus productes.

Tipus de calentadors:

- Òptima: Aquesta gamma ha estat desenvolupada per aportar amb la seva utilització les majors avantatges per l'usuari. A l'estalvi d'energia que representa l'absència de flama en tots els models de la gamma Òptima, se li uneixen les seves reduïdes dimensions que permeten la instal·lació de l'aparell a qualsevol lloc, recomanant la seva ubicació dins de mobles petits de cuina.

- Emissors de calor i radiadors:

El major proveïdor serà Atlantic. La seva missió és transformar les energies disponibles en benestar durador, creant solucions de confort tèrmic eco-eficients, accessibles per a tots i adaptades a cadascun.

Els diferents tipus són:

- Emissor de calor Maradja: Emissor de tecnologia seca que combina un cos de calefacció de ferro fos en el seu interior, amb un film radiant a la part exterior, atorgant una calor immediata, confortable i homogènia. Es compon d'un nou termòstat digital, programable, còmode i fàcil d'utilitzar.

- El seca-tovalloler Doris: Combina disseny i comoditat. Proporciona calor agradable al bany i calefacció addicional quan es requereix, en el model amb turbo ventilador.

Gràcies als seus barres arrodonides, permet penjar un gran nombre de tovalloles i mantenir-les calentes i seques.

- Splits:

El major proveïdor serà Fujitsu. Els seus equips garanteixen el mínim nivell sonor possible gràcies a la seva tecnologia única.

Compten amb els màxims coeficients de rendiment tant en fred com en calor i redueixen les emissions de CO₂, cosa que els situa en la categoria A de la classificació energètica regulada per la Unió Europea.

A més, aconsegueixen mantenir la puresa de l'aire gràcies al seu innovador sistema de filtres.

Tipus d'splits:

- Pared inverter: Nou disseny compacte amb màxima eficiència en classe A, gràcies al seu intercanviador d'alta densitat. Incorpora la funció Powerful que activa el funcionament a màxima potència per arribar a la temperatura desitjada ràpidament. Gran confort gràcies al disseny de les lames de sortida d'aire que eviten els corrents d'aire directe.

- Elements pels sanitaris:

El major proveïdor serà Grohe. Mitjançant la combinació d'una tecnologia superior i una selecció de dissenys variats, proporciona tot el necessari per renovar o reparar el bany.

Tipus d'elements:

- Dutxa massatge Euphoria: Amb un acurat disseny i un acabat extraplà, disposa d'una àmplia gamma de teledutxes i dutxes murals. Euphoria integra la revolucionària tecnologia GROHE SprayDimmer® que permet un ajust regulable del cabal d'aigua estalviant fins a un 40%.

- Vàlvules:

El major proveïdor serà Arco. Compta amb quatre línies de negoci dedicades al disseny, producció i distribució de vàlvules, accessoris i sistemes per a fontaneria, gas i calefacció.

Ofereixen seguretat com a qualitat de vida. Per això, la seva missió és impulsar el progrés de la societat a través de l'ús de productes de màxima seguretat en totes les seves aplicacions domèstiques i industrials.

Tipus de vàlvules:

- A-80 MAC MET.1/2"x3/8": Són vàlvules que s'utilitzen en instal·lacions domèstiques d'aigua i de fontaneria en general.
Permeten tallar de forma individual el subministrament del rentaplats, rentadora, i altres punts de consum per procedir a la seva reparació o substitució.
Es caracteritzen pel seu sistema de quart de volta de fàcil i ràpid accionament d'obertura i tancament i pel seu sistema d'estanquitat extern garantit per doble junta tòrica que aporta doble seguretat davant fuites, envelliment i desgast.

4.1.9 ESTUDI ECONÒMIC

4.1.9.1 COMPTE D'EXPLOTACIÓ

Actiu fixe (inversió):

- Preu del solar:

El solar té una superfície de 1.376,00m² i el m² està valorat en 820,00€/m². Per tant el seu preu és de **1.128.320,00€**.

- Preu de reconstrucció:

Per a tornar a reprendre el negoci, s'hauran d'iniciar les obres de reconstrucció de la nau, les quals ja han estat valorades per la companyia asseguradora.

S'haurà de tenir en compte la quantitat indemnitzada i els tipus de partides valorades anteriorment per a la reconstrucció.

Els capítols desglossats de la valoració de la reconstrucció es troben en el punt

3. Reconstrucció de la nau:

Partides detallades de la reconstrucció de la nau (Veure apartat 3.1)

A més, juntament amb la reconstrucció també s'agregaran un conjunt de panells solars per a disminuir el cost energètic.

- Característiques dels panells solars:¹²

Captador solar tèrmic de la casa Saunier Duval compost per: quatre panells (superfície útil: 8,56 m²), aïllament tèrmic de llana de vidre, vàlvula mescladora amb ràcords, purgador i fluid anticongelant, panell de vidre, absorbidor de coure amb recobriments Sunselect, estructura de suport per a col·locació integrada en coberta inclinada, kit de canonades i accessoris de connexió.

El cost de la instal·lació és de **7.834,95€** incloent mà d'obra, mitjans auxiliars i costos indirectes.

Aquesta partida quedarà inclosa dins de l'apartat "Instal·lacions" valorat anteriorment en la

Taula 3:

	VALOR A NOU
PROJECTE D'ENDERROC I DESENRUNAMENT	48.630,21€
REFORMA NAU	295.842,98€
INSTAL·LACIONS	116.322,55€ + 7.834,95€
TOTAL	468.630,69€

Taula 12

Font: Elaboració pròpia

¹² Informació extreta de:

http://www.generadordepreus.info/obra_nova/calculaprecio.asp?Valor=3_0_1_2_3|0_0_0_0_0_0|2|ICB007|icb_007:c17_0

Per calcular el preu final hi sumarem el cost del Pla de Seguretat i Salut, els honoraris tècnics (11,25%)¹³ i les despeses variables (10,00%)¹⁴.

PLA DE SEGURETAT I SALUT (2,50%)	11.715,77€
HONORARIS TÈCNICS (11,25%)	52.720,95€
DESPESES VARIABLES (10,00%)	46.863,07€
TOTAL	579.930,48€

Taula 13

Font: Elaboració pròpia

Per tant, el preu de reconstrucció de la nau acaba ascendint a **579.930,48€**, dels quals en calcularem la repercussió €/m2:

	SUPERFICIE m2	REPERCUSSIÓ €/m2 ¹⁵	€/m2
Planta baixa	1008,32	100%	465,07€/m2
Planta primera	477,30	50%	232,54€/m2

Taula 14

Font: Elaboració pròpia

- Mobiliari i material d'oficina:

El mobiliari i material d'oficina que es necessitarà és:

- Informàtica:
Impressores, commutadors, pantalla per a projectar, pantalles d'ordinador, ordinadors, portàtils, ratolins i teclats.
- Material oficina:
Fax, trituradora de documents, pissarra i central telefònica.
- Mobiliari oficina:
Dispensador aigua, nevera, microones, cafetera, cadires, taules, armaris, prestatgeries, arxivadors i butaques.
- Mobiliari sanitari:
Dosificador gel, dispensador paper WC, dispensador seca-mans i paperera.
- Mobiliari magatzem:

13 Percentatge que guanyaran els tècnics respecte a la realització de l'obra, informació extreta de la pàgina nº11 de: www.coavn.org/coavn/Var/baremos_honorarios.pdf

14 Despeses relacionades amb llicències d'obres, direccions tècniques, projectes d'execució, etc. Informació extreta de: www.infoautonomos.com/hazte-autonomo/encontrar-ubicacion/licencia-de-apertura

15 Repercussió €/m2 extret del llibre del "BEC, Boletín Económico de la Construcción any 2014, Primer trimestre, nº297.

Per a l'obtenció del preu de construcció de planta primera es segueixen les directrius del BEC, en el qual s'informa de que el cost serà equivalent al 50%-55% del preu de construcció de la planta baixa.

Carretó retràctil, embaladora, transpalet, carro, escala, màquina neteja, bàscula, contenidor, caixa d'eines i trepant.

- Estanteries Mecalux:
Doble muntants, taulers i travessers.

El cost total del mobiliari i material d'oficina ascendeix a un valor de **83.932,76€**.

Les partides desglossades es troben en el següent document:

Partides detallades de la valoració del mobiliari i material d'oficina (Veure Annex 8.13)

Actiu circulant (working capital):

- Stock mínim:

A causa de l'incendi a la nau, tot l'*stock* que es tenia acumulat ha estat cremat i és per això que s'ha de tornar a adquirir el material necessari. Per fer aquest càlcul, ens servirà d'orientació la valoració de danys de mercaderies.

Els productes necessaris estan desglossats per quantitat d'*stock* i preu unitari de cada material:

Desglossament de la valoració de danys de Mercaderies (Veure Annex 8.7)

Juntament amb el tutor del projecte, s'ha arribat a la conclusió de que l'import destinat a la compra d'*stock* sumarà un total de **308.000,00€/mes**.

- Previsió de ventes:

Tenint en compte l'abast de ventes que es pot assolir tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, s'ha estimat juntament amb el tutor del projecte una previsió de ventes de **5.280.000,00€/any**.

Els ingressos totals esperats ascendeixen a una quantitat de **26.400.000,00€** en un període de 5 anys.

4.1.9.2 ESTUDI ECONÒMIC SIMPLE

Total ingressos prevists:

Els ingressos prevists són els ja esmentats anteriorment, valorats en **440.000,00€** al mes. La previsió anual serà de **5.280.000,00€**.

Total despeses previstes:

- Preu del solar: El preu del solar valorat en **1.128.320,00€** és el que aportaran els socis.
- Reconstrucció de la nau: L'import ja s'ha valorat a l'inici d'aquest apartat en el "Preu de reconstrucció", ascendeix a **579.930,48€**.

- Compra de mobiliari i maquinària: L'import de la despesa de mobiliari i maquinària ascendeix a **83.932,76€**.
- Cost de ventes (productes): L'import destinat a la compra d'*stock* sumarà un total de **308.000,00€ mensual**.
- Sou dels treballadors: L'equip de treball constarà de quatre camioners per a distribuir el material per l'àmbit espanyol, dotze treballadors al magatzem encarregats d'ordenar i classificar correctament el material, fer previsions d'*stock*, arreglar averies, fer instal·lacions i altres tasques i, finalment, també inclourà a dues secretàries per organitzar els comptes dels nostres clients, realitzar treballs d'administració, etc.
El sou destinat per a cada tipus de treballador és:
 - Camioner: **1.800,00€/mes**
 - Treballador magatzem: **1.300,00€/mes**
 - Secretària: **1.200,00€/mes**
- Pagament de la prima d'assegurança: S'assegurarà la nau per un import de **2.000,00€ anuals**.
- Publicitat: Es promocionarà l'empresa utilitzant les estratègies de publicitat esmentades en l'apartat 4.1.7.3. Marketing mix – Promoció. Les quals tindran un cost de **925,00€ mensuals**.
- Manteniment en zona de magatzem i oficines: Es realitzarà setmanalment el manteniment de les instal·lacions, el qual es centrarà en la neteja del recinte, comprovació d'extintors, dutxes renta-ulls i alarmes de seguretat i contra incendis. També es realitzarà el manteniment de l'equip informàtic, ja que serà la eina clau per poder mantenir una distribució i un control del material en tot l'àmbit espanyol. El cost total serà de **800,00€ mensuals**.
- Costos diversos: Es destinaran **700,00€ mensuals** per a possibles avaries i revisions que hagin de passar els camions o els elements de càrrega del magatzem. També s'utilitzaran en cas de necessitat com, per exemple, per a la substitució d'un ordinador.
- Cost del transport del material: La distribució del material es realitzarà amb els camions de la pròpia empresa. Es disposarà de 4 camions que repartiran les comandes per tota Espanya i, sobretot, per Catalunya. S'han comptabilitzat mensualment per cada camió 4 viatges de 700km, 12 viatges de 400km i 30 viatges de 140km. El cost del transport serà de **56.640,00€ mensuals**.

- Amortitzacions: Les amortitzacions seran valorades en un 6% anual tant en la reconstrucció de la nau, maquinària i mobiliari i elements de transport.

Tenint en compte que l'import de la reconstrucció de la nau ascendeix a 579.930,48€, la seva amortització estarà valorada en **34.795,83€ anuals**. L'import de la maquinària i mobiliari és de 83.932,76€, la seva amortització estarà valorada en **5.035,97€ anuals**.

D'altra banda, l'import dels elements de transport és de 185.000,00€ per cada un dels quatre camions. Per tant, la seva amortització estarà valorada en **44.400,00€ anuals**.

Benefici esperat:

El benefici esperat suposarà un 7,21% de les ventes totals, tenint en compte un marge de contribució del 30%.

Seguint un ritme de ventes mensual valorat en 440.000,00€, el benefici esperat serà de **31.729,02€ mensuals**.

Totes les dades anteriors s'han agrupat en el següent document:

Compte d'explotació del magatzem Hidroclim (Veure Annex 8.14)

4.1.9.3 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC

Segons el present estudi econòmic, amb un ritme de ventes mensual de 400.000,00€, un cost de ventes de 308.000,00€ i un cost de despeses generals de 100.270,98€, el benefici d'explotació mensual estarà valorat en 31.729,02€

Així doncs, seguidament s'estudiarà la situació financera del producte immobiliari a través dels fluxos de caixa previs i finals els quals ja ens donaran una valoració final sobre la viabilitat immobiliària del projecte.

4.1.10 ESTUDI FINANCER

En aquest apartat es calcularà i valorarà la rendibilitat financera i com finançarem la inversió que es vol dur a terme. Per a fer-ho utilitzarem el *Cash-flow* previ i el *Cash-flow* definitiu.

Les dades que utilitzarem pel càlcul dels *Cash-flows* seran les corresponents a l'efectiu líquid que caldrà ser dipositat per a la realització del producte, així com tots els desemborsaments periòdics que siguin necessaris juntament amb els guanys que s'espera obtenir.

En el cas del magatzem Hidroclim, es calcularan els ingressos que generarà la venda de material de fontaneria i climatització, i per contra les despeses que es produiran a causa de la compra d'stock, cost dels treballadors, etc

Hem de tenir en compte que la inversió la podrem dur a terme gràcies a la indemnització que la companyia asseguradora ha valorat. Per tant, compararem aquesta alternativa de negoci juntament amb les dues alternatives que s'expliquen a continuació per a triar l'opció que doni major rendibilitat.

4.1.10.1 CASH-FLOW PREVI

El primer pas a tenir en compte per a la realització del *Cash-flow* previ és analitzar tots aquells aspectes importants que influiran directament en la creació de l'empresa:

Preu de comercialització:

Es considera com a preu de comercialització, l'import que s'haurà de tenir en compte en el procés de venda del material, el qual s'ha estimat juntament amb el tutor del projecte una previsió de 440.000,00€ al mes.

Valor residual de l'edifici:

Es tindrà en compte el valor residual en l'últim any de realització del *Cash-flow*. Aquest valor és una estimació de quin serà el preu de l'edifici passats 5 anys. Es calcularà de la següent manera: $V_r = P_c \cdot (1 + E_a)^{A_e}$

REFERÈNCIES	VALOR
Vr = Valor residual de l'edifici	
Pc = Preu de construcció	579.930,48€
Ea = Estimació d'augment del preu	4,00 %
Ae = Anys d'explotació	5 anys

Taula 15

Font: Elaboració pròpia

Per tant, el valor residual del producte immobiliari serà de **705.574,10€**, això ens indica que en cas de vendre l'edifici al cap de 5 anys i, tenint en compte l'estimació de l'augment del preu, el producte immobiliari serà venut per aproximadament aquest import.

4.1.10.1.1 ANÀLISI DE RENDIBILITAT

Després de comprovar totes les dades econòmiques del producte estudiat juntament amb les dades del flux de caixa que s'adjunten a continuació, s'extrauran unes dades importants per a l'anàlisi de viabilitat:

Primer de tot, es calcularà el Valor Actual Net (VAN), el qual permet igualar tots els moviments de caixa que es produiran en un futur a un valor actual (temps zero) i compararla amb la quantitat de diners a desemborsar.

Fórmula del VAN:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{Vt}{(1+K)^t} - I_0$$

Referències:

Vt: Representa els fluxos de caixa de cada període d'inversió

I₀: És el valor de la despesa inicial de la inversió

n: És el número de períodes considerats

K: És l'interès considerat

En segon lloc es calcularà la Taxa Interna de Rendibilitat (TIR). Aquesta atorga la taxa d'interès mitjançant la qual es recupera la inversió.

Finalment es calcularà el *Payback*, el qual mostra el període de temps en el que es recuperarà la inversió. Com més baix sigui el *Payback* millor serà el projecte.

Així doncs, els resultats obtinguts són:

VAN	693.727,69€
TIR	17,36%
PAYBACK	4 anys

Taula 16

Font: Elaboració pròpia

El VAN s'ha calculat tenint en compte una taxa d'oportunitat del 6%. Per a obtenir aquest valor s'ha utilitzat la seva fórmula de càlcul la qual ha donat un 9,7%. També s'ha valorat el fet de que algun mes es pot endarrerir el pagament de les comandes i, és per això, que s'ha procedit a disminuir aquest percentatge.

El TIR presenta percentatge d'un 17,36%. Aquest valor ens servirà de comparador entre les diferents alternatives de negoci, la millor inversió serà l'opció de major percentatge.

Finalment, el *PayBack* ens mostra que la inversió total es recuperarà en un període de quatre anys.

4.1.10.1.2 TAULA CASH-FLOW PREVI

	ANY 0	ANY 1						
	0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7
Ventes	0,00	440.000	440.000	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció de la nau	-579.930,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i maquinària	-83.932,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost de ventes (productes)	0,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00
Personal	0,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00
Prima assegurança	0,00	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67
Publicitat	0,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
Cost transport	0,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00
PAGAMENTS	-1.792.183,24	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67
CASH FLOW	-1.792.183,24	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33
CASH FLOW ACUMULAT	-1.792.183,24	-1.753.434,91	-1.714.686,57	-1.675.938,24	-1.637.189,91	-1.598.441,57	-1.559.693,24	-1.520.944,91

Taula 17

Font: Elaboració pròpia

Cash-flow previ Hidroclim (Annex 8.15)

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS
440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.985.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00
-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00
-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00
-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00
38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10
-1.482.196,57	-1.443.448,24	-1.404.699,91	-1.365.951,57	-1.327.203,24	-862.223,24	-397.243,24	67.736,76	1.238.290,86

Taula 17

	ANY	ANY	ANY	ANY	ANY	ANY
	0	1	2	3	4	5
CASH FLOW ANUAL	-1.792.183,24	464.980,00	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10

VAN =	693.727,69
i =	6%
TIR =	17,36%

4.1.10.2 CASH-FLOW DEFINITIU

La utilització del *Cash-flow* previ ha donat la informació necessària al propietari d'Hidroclim: En cas de disposar d'1.792.183,24€ (veure *Cash-flow* previ acumulat any 0), la inversió seria rendible econòmicament, i per tant la viabilitat estaria concloua.

Però la realització del *Cash-flow* definitiu, indica unes circumstàncies actuals més reals, ja que en ell es tindran en compte les aportacions per part dels socis i l'ingrés de la indemnització a causa de l'incendi de la nau.

En aquest cas, es decideixen cobrir els pagaments invertint el capital de la indemnització rebuda (1.277.355,16€) juntament amb el capital necessari per la compra del solar (1.128.320,00€).

El capital de la indemnització serà invertit directament a l'any zero pel propietari d'Hidroclim juntament amb el capital del solar que serà aportat per la resta de socis.

Finalment, comentar que la inversió realitzada per part dels socis serà retornada parcialment el primer mes amb un valor de 500.000,00€.

En resum, a la **Taula 18** del *Cash-flow* definitiu que s'adjunta, es pot observar com els fluxos de caixa estudiats mai seran negatius, atorgant la viabilitat del producte estudiat al llarg del projecte.

4.1.10.2.1 TAULA CASH-FLOW DEFINITIU

	ANY 0	ANY 1						
	0	1	2	3	4	5	6	7
Ventes	0,00	440.000	440.000	440.000	440.000	440.000	440.000	440.000
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció de la nau	-579.930,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i maquinària	-83.932,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost de ventes (productes)	0,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00
Personal	0,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00
Prima assegurança	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicitat	0,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
Cost transport	0,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00
PAGAMENTS	-1.792.183,24	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00
CASH FLOW	-1.792.183,24	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00
CASH FLOW ACUMULAT	-1.792.183,24	-1.753.268,24	-1.714.353,24	-1.675.438,24	-1.636.523,24	-1.597.608,24	-1.558.693,24	-1.519.778,24
APORTACIÓ CAPITAL	2.405.675,16	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDEMNITZACIÓ	1.277.355,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APORTACIÓ SOCIS (SOLAR)	1.128.320,00	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CASH FLOW DEFINITIU	613.491,92	-461.085,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00
CASH FLOW ACUMULAT DEFINITIU	613.491,92	152.406,92	191.321,92	230.236,92	269.151,92	308.066,92	346.981,92	385.896,92

Taula 18

Font: Elaboració pròpia

Cash-flow definitiu Hidroclim (Annex 8.16)

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
8	9	10	11	12	12	12	12	12
440.000	440.000	440.000	440.000	440.000	5.280.000	5.280.000	5.280.000	5.280.000
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	705.574,10
440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.985.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00
-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00
-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-403.085,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00
38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	36.915,00	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10
-1.480.863,24	-1.441.948,24	-1.403.033,24	-1.364.118,24	-1.327.203,24	-862.223,24	-397.243,24	67.736,76	1.238.290,86

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	36.915,00	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10
424.811,92	463.726,92	502.641,92	541.556,92	578.471,92	1.043.451,92	1.508.431,92	1.973.411,92	3.143.966,02

Taula 18

4.1.10.3 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI FINANCER

Com a conclusió de l'estudi financer es pot afirmar que una vegada calculat el VAN, el TIR i el *PayBack* del producte immobiliari, aquest es considera favorable.

D'una banda s'han obtingut els resultats esperats pels tres indicadors de viabilitat, destacant el 17,36% de rendibilitat del producte (TIR) juntament amb la informació donada pel *PayBack* de que la inversió es recuperarà en un període de quatre anys.

Finalment, i gràcies a la planificació del finançament per part del propietari d'Hidroclim i per part dels socis, s'han pogut tancar els fluxos de caixa anuals evitant pèrdues.

4.2 ALTERNATIVA 2: SALA MEDLEY

4.2.1 INTRODUCCIÓ

Una sala d'esdeveniments és un lloc que es freqüenta habitualment a les nits, especialment amb una major ocupació durant els caps de setmana.

En aquest tipus de local s'hi va quan es busca una forma de distracció que permeti oblidar-se dels problemes quotidians i deixar de costat l'estrès de cada dia. S'hi va en companyia d'amics, sense importar que siguin grups grans o petits, la qüestió és divertir-se mentre es beu un còctel o refresc i es balla al ritme de la música.

En aquesta segona alternativa de negoci estudiarem la viabilitat de la creació d'una sala d'esdeveniments situada dins la nau industrial de Sant Vicenç de Castellet.

Es realitzarà un estudi de mercat analitzant la situació econòmica actual de la zona, l'estudi de la demanda i de la competència. Seguidament es definirà el producte i el servei que es vol oferir i es marcaran quins són els seus punts forts i els febles per a millorar-los.

Com ja s'ha dit a l'alternativa anterior, primer de tot s'haurà de reconstruir la nau i seguidament s'habilitarà per a la creació de la futura sala.

En definitiva, l'estudi de viabilitat ens servirà per analitzar una nova alternativa de negoci.

4.2.2 IDEA DE NEGOCI

Amb la creació d'aquesta sala es busca un factor principal com és la diversió dels clients d'entre 21 a 40 anys que viuen a la comarca del Bages amb un nivell econòmic mitjà.

Es vol crear una sala de festa polivalent que permeti donar un impuls al sector d'oci i cultura amb diferents propostes. És per això que la sala es distribueix en ambients de diferents característiques amb una àmplia oferta musical i cultural en un espai totalment versàtil.

L'objectiu és poder oferir un servei de màxima qualitat amb les millors prestacions a través dels tres ambients que es proposen:

- Sala de macro-festes: La música que sonarà serà comercial, house i alternativa, ja que actualment són els tipus de música que més s'escolten a les discoteques i estan adreçades al públic d'entre 21 a 28 anys.
- Sala chill-out: Sonarà música més relaxada creant un bon ambient perquè la gent pugui mantenir una conversa. El públic objectiu es situarà entre els 30 a 40 anys, tot i que la demanda d'aquest tipus de locals està augmentant cada cop més entre el públic més jove.
- Sala de concerts i esdeveniments: S'hi faran actuacions de música i altres activitats com karaoke, monòlegs, etc. El públic objectiu de la sala de concerts variarà segons el tipus d'activitat que s'hi realitzi, però estarà situat entre 23 a 35 anys.

Ens posicionarem en el sector marcant alta qualitat en serveis i productes, oferint preus econòmics, fent publicitat de la sala a través de les plataformes socials com Facebook, Twitter o Instragram, creant un club de socis i premiant la seva fidelitat, fabricant productes de marxandatge, etc. Bàsicament el que es pretendrà és cridar l'atenció.

Es buscarà la fidelitat dels clients ja que és fonamental integrar-se amb la clientela, conèixer-la i sempre que sigui possible anar oferint el que busquen.

Això es portarà a terme amb diferents propostes com: Realitzant festes promocionals, repartint xecs descompte en productes de diferents botigues o regalant marxandatge.

4.2.3 ESTUDI JURÍDIC

L'estudi jurídic serà el mateix ja esmentat per a primera alternativa de negoci: MAGATZEM INDUSTRIAL DE MATERIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ.

Està situat a l'apartat **4.1.3 ESTUDI JURÍDIC**

4.2.4 ESTUDI URBANÍSTIC

4.2.4.1 PLA URBANÍSTIC PARCIAL

Segons hem vist anteriorment, el planejament del sòl que estem analitzant es regeix pel Pla General d'Ordenació Urbanística, aprovat definitivament per la comissió d'urbanisme de Barcelona a data de el 2 d'agost de l'any 1996 en el qual marca els següents usos: Industrial i Magatzem.

Segons el MUC, té la classificació SUC (Sòl Urbà Consolidat) i qualificació A1 (industrial) i segons el planejament municipal, té la classificació SUC (Sòl Urbà Consolidat) i qualificació 6B:

- Usos admesos:
 - Indústria de 1a, 2a, 3a i 4a categoria.
 - Magatzem
 - Habitatge: Solament per al vigilant; màxim un per parcel·la.

Per tant, si es vol modificar el tipus d'activitat de la nau industrial per a convertir-la en una sala d'esdeveniments, s'haurà de fer un canvi d'ús del sòl.

Segons conversa mantinguda amb la **Sra. Magda Suñer**, arquitecta municipal del municipi de Sant Vicenç de Castellet, els tràmits a seguir per a dur a terme el canvi d'ús del sòl són: Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Vicenç de Castellet i seguidament la seva aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

El tipus de sòl que ens convé és el següent:

Segons el MUC, la classificació SUD (Sòl Urbanitzable Delimitat) i qualificació D2 (apte pel desenvolupament de l'activitat econòmica i urbanitzable).

Segons el planejament municipal, classificació SUP (Sòl Urbanitzable Delimitat) i qualificació 11:

Ús de restauració i espectacles: És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han

de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.¹⁶

Les dades urbanístiques del solar són les mateixes ja esmentades a la taula 5 de la primera alternativa: MAGATZEM INDUSTRIAL DE MATERIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ

4.2.4.2 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI URBANÍSTIC

Segons la normativa aplicable i les normes urbanístiques que regeixen actualment el solar, es permet la reforma la nau però no permeten el canvi d'ús industrial a ús de restauració i espectacles.

Es detecten certes irregularitats legals en el corresponent Mapa Urbanístic de Catalunya, en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i en el pla parcial de la zona industrial.

Les causes són degudes a què la nau està qualificada pel MUC com sòl A1, marcant el seu ús destinat al tipus industrial.

A més a més, segons el planejament municipal està qualificat com a 6B, el qual té els usos d'indústria i magatzem.

Per a solucionar aquesta problemàtica i segons conversa mantinguda amb la **Sra. Magda Suñer**, arquitecta municipal del municipi de Sant Vicenç de Castellet, els tràmits a seguir per a dur a terme el canvi d'ús del sòl consisteixen en modificar el Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Vicenç de Castellet i seguidament ha de ser aprovat per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Un cop resolt el canvi d'ús, el solar ja serà apte per a la creació de la sala.

Si ens centrem en els paràmetres condicionals referits a la parcel·la, veiem que compleix tant en la superfície mínima de parcel·lació com en les distàncies edificables, en la ocupació màxima, en la edificabilitat i en la seva alçada màxima edificable.

Per tant, la conclusió de l'estudi urbanístic es basa en què el tipus de sòl no és l'adient per a poder crear el negoci que volem, però es pot modificar. Per tant, el considerarem favorable i continuarem amb l'anàlisi de viabilitat.

16 Informació extreta de la Revisió Pla General d'Ordenació de Sant Vicenç de Castellet article 71 apartat 11

4.2.5 ESTUDI DE MERCAT

4.2.5.1 SITUACIÓ SÒCIO-ECONÒMICA

Situació socio-econòmica de la comarca del Bages:

La comarca del Bages, situada al centre de Catalunya, té Manresa com a capital i està comunicada amb totes les ciutats importants del país i amb Europa. El Bages s'ha convertit en un enclavament estratègic per a moltes empreses ja que és prou propera a la zona metropolitana de Barcelona però a prou distància com per disposar de sòl disponible, assequible i versàtil.

L'economia del sector empresarial del Bages representa prop del 2% de la del conjunt de Catalunya en les principals magnituds; 2,31% del nombre d'empreses, 2,11% de la ocupació i l'1,78% del Valor Afegit Brut del sector empresarial. També cal destacar que la base d'empreses exportadores és lleugerament superior al Bages que al conjunt de Catalunya.

L'economia bagenca presenta un major grau d'industrialització que Catalunya. El 98% de les empreses són micro i petites empreses i ocupen el 56% dels treballadors de la comarca. La comarca té més de 100 polígons d'activitat econòmica i també s'han implantat plataformes logístiques importants gràcies a les bones comunicacions viàries.

A continuació es mostren unes dades extretes de l'Ajuntament de Manresa en relació a la comarca del Bages. Ens seran útils per analitzar el sector en el qual ens volem endinsar a l'hora de muntar una sala d'esdeveniments. El sector és l'anomenat Activitats artístiques, recreatives i altres serveis:¹⁷

Segons mostra l'exercici de l'any 2011, els municipis on aquest sector té major presència en termes de facturació per càpita és a Sant Fruitós del Bages amb 586,00€/persona, Navarcles amb 489,00€/persona, Manresa amb 260,00€/persona, Navàs amb 172,00€/persona i Monistrol de Montserrat amb 139€/persona.

Aquests municipis es troben a pocs kilòmetres de Sant Vicenç de Castellet, per tant, són dades positives que tindrem en compte. Sant Fruitós del Bages es troba a 14,20km de Sant Vicenç de Castellet, Navarcles a 20,90km, Manresa a 10,70km, Navàs a 31,80km i Monistrol de Montserrat a 9,70km.

La facturació d'aquest sector l'any 2011 va ser de 30.885.165,00€. Tenint en compte que els dos anys anteriors va ser de 27.738.652,00€ i 30.542.501,00€ es pot considerar actualment estable.

17 Informació extreta de la publicació "Estructura empresarial del Bages, gener de l'any 2014": www.ajmanresa.cat/web/imatges/continguts/doc_contingut_11408.pdf

Deixant de banda les dades de facturació, ara ens centrarem en els indicadors extrems del Consell Comarcal del Bages.

La taula següent ens mostra els indicadors demogràfics des de l'any 2006 fins el 2011:

Indicadors demogràfics							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Variació 2006-2011
Població total	173.236	176.846	181.346	184.642	185.117	185.865	7,3%
Població homes	86.073	87.932	90.494	92.176	92.087	92.383	7,3%
Població dones	87.163	88.914	90.852	92.466	93.030	93.482	7,3%
Densitat de població (hab/km2)	134	136	140	142	142	143	6,7%
Taxa bruta de creixement migratori (^1.000)	22,3	22,3	14,2	1,7	0,2		
Edat mitjana de la població (anys)	41,6	41,5	41,4	41,6	41,7	41,9	0,3
Població de 14 anys i menys %	14,17	14,46	14,68	15,02	15,37	15,65	1,48
Població de 65 anys i més %	18,5	18,0	17,9	18,0	18,2	18,3	-0,6
Índex d'envelliment %	127	122	118	116	115	115	-12,0

Taula 19

Font: Consell Comarcal del Bages

També és interessant conèixer el volum de població juvenil del Bages d'entre 15 i 29 anys:

Territori	Nombre			% població total		
	1996	2011	Variació	1996	2011	Variació
Àmbit Metropolità	1.030.959	634.435	-396.524	24,4	14,5	-9,9
Comarques gironines	118.968	89.811	-29.157	22,9	15,4	-7,5
Camp de Tarragona	101.194	80.458	-20.736	24,2	15,8	-8,4
Terres de l'Ebre	33.265	24.917	-8.348	21,4	15,1	-6,3
Àmbit de Ponent	74.851	53.838	-21.013	21,9	14,9	-7,0
Comarques centrals	95.252	68.061	-27.191	22,4	14,8	-7,6
Alt Camp	7.766	5.670	-2.096	22,6	15,3	-7,3
Alt Empordà	20.647	16.307	-4.340	22,2	15,8	-6,4
Alt Penedès	17.123	12.759	-4.364	23,4	15,1	-8,3
Alt Urgell	4.004	3.057	-947	21,1	14,9	-6,1
Alta Ribagorça	760	530	-230	21,5	14,5	-6,9
Anoia	20.893	15.343	-5.550	24,0	15,6	-8,5
Bages	33.951	22.801	-11.150	22,3	14,3	-7,9
Baix Camp	34.359	27.060	-7.299	24,4	15,9	-8,5

Taula 20

Font: La realitat juvenil catalana

Com es pot comprovar, la densitat de població ha augmentat en els darrers anys juntament amb el nombre de població total tant masculina com femenina.

L'edat mitjana es centra en els 41,9 anys, augmenta la població de 14 anys o menys, disminueix la població de 65 anys o més i verifiquem que l'índex d'envelliment ha disminuït en un 12%.

Finalment, segons dades del 2011, veiem que hi ha un nombre total de 22.801 de persones juvenils.

Aquestes dades ens afecten favorablement al nostre estudi de viabilitat, així que seguirem endavant.

4.2.5.2 ESTUDI DE LA DEMANDA

S'ha contactat amb el **Sr. Nil Soler**, gerent de la discoteca Teatre, per a que ens resolgui algunes qüestions sobre el tipus de demanda en aquest sector.

La discoteca Teatre està situada al carrer Camí de Can Solà nº9 a Sant Cugat del Vallès. Va ser inaugurada el 22 de març del 2014 i setmana rere setmana van rebent la presència de més públic en el que ells denominen "les seves funcions teatrals":

- **Quins fet us va motivar a obrir una nova discoteca a la zona de Sant Cugat del Vallès?**

La principal motivació va ser deguda a la poca oferta nocturna que hi havia a Sant Cugat. És de les poques localitats que vam veure que hi havia molta demanda però poca oferta, i després d'analitzar les discoteques del voltant, vam considerar que obrint un nou local seria fàcil aconseguir clients.

- **Què creus que busquen els clients?**

El client en el fons el que busca és gent, un lloc on divertir-se i amb un tracte proper. Això és el que intentem. També es busquen preus econòmics i, per això, es fan els packs de begudes. Per exemple, es poden demanar packs de 5 cerveses i surt més econòmic que demanar-ne una sola unitat.

- **Com us posicioneu respecte la competència per a marcar la diferència?**

Per començar, amb el nom de la discoteca. La clau és posar noms que es surtin dels establerts i que et donin peu a jugar amb la seva forma de vendre i promocionar la discoteca.

En el cas del format dissenyat per a l'entrada (*flyer*) de Teatre, hem intentat fingir una invitació de qualsevol actuació teatral el més realista possible. Això fa que la gent no la llenci com fan amb la majoria i se'l guardin o, si més no, s'hi fixin.

- **Quina és la clau per a que funcioni?**

El que considero jo que és la clau perquè funcioni és ajuntar un bon equip humà, diferenciar-te de la resta i que el projecte que hagi pensat encaixi amb el públic que tens al voltant. És important que la música variï ja que actualment sonen les mateixes cançons en tots els locals, així que si hi ha diversitat musical cridarà l'atenció.

Després de l'entrevista amb el gerent de la discoteca Teatre i de fer recerca per la zona del Bages, s'han extret les següents conclusions:

- S'ha d'estudiar la competència de la zona per a saber quins locals hi ha i comprovar si es pot captar gent al crear un altre local d'aquest tipus.
- Principalment el que es busca és diversió, conèixer gent i que els preus siguin econòmics.
- S'ha de marcar la diferència respecte els altres locals. Això s'aconseguirà gràcies a la publicitat orientada en fer que la gent parli d'ell o, si més no, el recordi.
- El fet d'obrir un nou local cridarà l'atenció dels habitants dels municipis veïns ja que busquen nous llocs pròxims a les seves localitats per a divertir-se.
- S'aconseguirà un bon equip humà i es posarà música variada passant de l'estil comercial, com el pop, a l'estil més alternatiu.

4.2.5.3 ESTUDI DE LA COMPETÈNCIA

En l'anàlisi de la competència trobem:

- Discoteques: Similars a l'alternativa que es descriu en aquest estudi i que estiguin situades en zones de gran influència, ja que arrossegueu part de la clientela potencial.
- Sales de ball: Solen estar especialitzades en algun tipus de música, per exemple la salsa, i ofereixen molts dels serveis d'una discoteca.
- Bars de copes: Solen ser locals amb un ambient més tranquil, similar al que es pot trobar en un Pub. També hi ha música però a un volum més baix.
- Cafeteries: Aquests centres estan ampliant la seva oferta i els seus horaris d'obertura. Cada vegada és més comú que la gent decideixi reunir-se en les cafeteries per prendre una copa, es queden fins tard i provoca que després es dirigeixin cap a casa.

En aquest sector hi ha vegades que la competència pot considerar-se com un aliat, ja que la confluència de diversos negocis d'aquest tipus genera un major atractiu per als clients.

A continuació es mostra un estudi que ens servirà per conèixer els tipus de locals nocturns de la zona que ens poden crear competència directe. D'aquesta forma sabrem els tipus d'activitats que es duen a terme i en què podem innovar per a captar l'atenció de la gent.

NOM	TIPUS DE LOCAL	UBICACIÓ	HORARI	MITJANA D'EDAT CLIENT	TIPUS D'ACTIVITAT
El Bart	Bar i pub	Manresa	Dilluns – Diumenge de 08.00h a 22.00h Divendres i dissabte fins les 03.00h	25 anys	Esmorzars, berenars, música i retransmissió dels partits de futbol
Baobar	Bar musical	Manresa	Dimarts – Diumenge de 20.00h a 03.00h	25 anys	Concerts, tallers durant la setmana, sala per comiats i celebracions i música
El Sielu	Sala de festes i concerts	Manresa	Dijous – Dissabte de 23.30h a 06.00h	21 anys	Concerts i música
La Carpa del Riu	Sala de festes	Manresa	Dijous – Dissabte de 00.00h a 06.00h	21 anys	Música, festes temàtiques
City Arms	Bar i pub	Manresa	Dijous – Dissabte de 20.30h a 04.00h	25 anys	Concerts, música, cerveses d'exportació i retransmissió dels partits de futbol
Voilà! Cafè-Teatre	Cafè-teatre	Manresa	Dimecres – Diumenge de 19.00h a 05.00h	30 anys	Concerts dijous, divendres i dissabte, espectacles, màgia, jazz, projecció de curtmetratges
La Peixera	Cafè-teatre	Manresa	Dilluns – Dimecres de 08.30h a 22.00h Dijous – Divendres de 08.30h a 03.00h Dissabtes de 23.00h a 03.00h Diumenges de 17.00h a 22.00h	25 anys	Concerts els divendres, exposició de quadres, retransmissió dels partits de futbol

Silenci	Sala de festes, concerts i discoteca	Manresa	Dilluns – Dijous de 08.00h a 15.00h Divendres de 08.00 a 15.00h i de 23.30 a 04.30h Dissabtes de 23.30h a 06.00h	25 anys	Concerts, actes i esdeveniments, convencions, sopars de gala, rodes de premsa, discoteca, ofereix contractació de transport
Stroika	Sala de concerts	Manresa	Divendres – Dissabte de 00.00h a 06.00h	30 anys	Concerts i música
Menfis	Discoteca	Sant Fruitós de Bages	Dissabtes de 23.00h a 06.00h	18 anys	Música, festes temàtiques
New Malibú	Restaurant, sala de ball	Sant Fruitós de Bages	Divendres – Dissabtes de 21.00h a 03.00h	35 anys	Classes de ball, sopars, música

Taula 21

Font: Elaboració pròpia

Un cop analitzat el sector, veiem que en el propi municipi de Sant Vicenç de Castellet només hi ha bars i restaurants en els que es serveix els àpats d'esmorzar, dinar o sopar i com a màxim es fan retransmissions dels partits de futbol.

En definitiva, no compten amb cap discoteca ni pub que puguin ser competència directe amb el nostre futur negoci.

En canvi, si analitzem Manresa i Sant Fruitós del Bages, veiem que els dos municipis tenen una gran afluència de locals nocturns amb diverses activitats destinades a varis tipus de clients. Aquests activitats són, per exemple, classes de ball, concerts en directe, exposicions de quadres, monòlegs o festes temàtiques.

4.2.5.4 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI DE MERCAT

L'estudi de mercat d'aquest sector ens ha ajudat a extreure les següents conclusions:

Un cop analitzada la situació socio-econòmica de la comarca del Bages, veiem que l'economia d'aquest sector té un pes força rellevant en l'àmbit de Catalunya.

A més a més, els municipis on aquest sector té més presència, en termes de facturació per càpita, són pròxims a Sant Vicenç de Castellet.

Centrant-nos en els indicadors demogràfics, veiem que la densitat de població ha augmentat i la mitjana d'edat es centra en els 41,9 anys.

Una dada important és que el 14,30% de la població del Bages té entre 15 i 29 anys, per tant, ens orientarem en aquestes dades per a crear el negoci, el tipus de música, l'ambientació del local, etc.

Després de l'entrevista amb el gerent de la discoteca Teatre i de fer recerca per la zona del Bages, s'han extret algunes conclusions per a l'estudi de la demanda. Aquestes es resumeixen en saber estudiar la competència de la zona, saber què busquen els clients i saber marcar la diferència respecte els altres locals. Si millorem en aquests aspectes, aconseguirem l'èxit.

Finalment, amb l'estudi de la competència s'han recollit els aspectes més importants dels locals com ara el tipus de negoci, la seva ubicació, horaris, mitjana d'edat del client i tipus d'activitats que s'hi duen a terme. Amb això, podrem fer una tria de les activitats que es consideraran més atractives per a captar clients.

L'estudi de mercat, es considera factible i, per tant, seguirem amb l'estudi de viabilitat.

4.2.6 ANÀLISI DAFO

Com ja hem explicat a l'anterior alternativa de negoci, l'anàlisi DAFO és una eina per estudiar la situació competitiva d'una organització a través de l'anàlisi del seu entorn i de les seves característiques internes, a efectes de determinar les seves Fortaleses, Debilitats, Oportunitats i Amenaces.

ANÀLISI INTERN:

FORTALESES:

- Servei ràpid, tant a la barra com al guarda-roba
- Preus competitius en begudes i còctels
- Tres tipus d'ambients que ens permetran donar cabuda a una major diversitat de clients
- Localització estratègica. Zona amb força volum de trànsit de vehicles i persones a les rodalies
- Alta qualitat en serveis i productes
- Se li dóna l'oportunitat al client d'expressar les seves opinions o queixes respecte el servei
- Zona de fàcil aparcament

DEBILITATS:

- Falta d' experiència per part dels propietaris en aquest tipus d'activitat
- Local molt gran
- Cost alt al principi de la inversió

ANÀLISI EXTERN:

OPORTUNITATS:

- Capacitat d'atreure clients que busquen qualsevol dels tres tipus d'ambients que es volen crear: ambient festiu per a divertir-se, ambient "chill out" per a prendre un gintònic, i zona de concerts i altres activitats.
- Ser els únics al municipi amb un servei d'aquest tipus
- Augment de l'hàbit de prendre còctels en un ambient on poder conversar
- Necessitat per insatisfacció en el servei de la competència

AMENACES:

- Projecte fàcil d'imitar
- Aparició de nova competència

- IVA al 21%: L'oci nocturn s'ha vist notablement perjudicat a causa de l'increment del tipus aplicable de l'IVA a totes les consumicions (21%), increment que ha hagut de ser suportat per l'empresari.

L'aplicació del tipus general de l'IVA a aquest sector l'ha apartat de la resta de les activitats turístiques d'hostaleria que tributen al tipus reduït (10%), sense que hi hagi un motiu justificat per a tal diferenciació.

Això ha suposat una clara disminució del volum de negoci i una sensible reducció dels dies d'activitat, així com el tancament de moltes empreses.¹⁸

18 Informació extreta de:

<http://www.fasyde.es/public/contents/doc/1065/PERSPECTIVAS%20TURISTICAS%202014.pdf>

4.2.7 PLA ESTRATÈTIC

4.2.7.1 PÚBLIC OBJECTIU

La sala Medley estarà orientada a un públic objectiu específic com és la gent d'entre 21 a 40 anys que viuen a la comarca del Bages amb un nivell econòmic mitjà.

Ens centrarem dintre d'aquest marge, ja que el tipus de música anirà variant segons les sessions que es facin per a que agradi a tot tipus de gent d'aquestes edats.

A la sala principal, normalment la música que sonarà serà comercial, house i alternativa, ja que actualment són els tipus de música que més s'escolten a les discoteques i estan adreçades al públic més jove.

A la sala chill out sonarà música més relaxada creant un bon ambient perquè la gent pugui estar tranquil·lament bevent i parlant. El públic objectiu serà la gent d'entre 30 a 40 anys, tot i que la demanda d'aquest tipus de locals està augmentant entre el públic més jove.

Finalment, a la sala de concerts s'hi faran actuacions de música en directe i altres activitats com karaoke, monòlegs, etc. El públic objectiu de la sala de concerts variarà segons el tipus d'activitat que s'hi realitzi.

4.2.7.2 PROPOSTA DE POSICIONAMENT

L'oci nocturn encara ofereix oportunitats de negoci en el nostre país. Per aprofitar-les, s'han de buscar les estratègies que ens poden guiar a l'èxit.

Una d'elles és diversificar l'oferta: A causa de les restriccions legals, les possibilitats de diversificació d'una sala no són moltes, tot i que encara hi ha accions que es poden dur a terme.

Per exemple, es poden aprofitar els avantatges que ofereixen les noves tecnologies i instal·lar pantalles on es puguin reproduir vídeos musicals, projectar fotografies de festes anteriors o bé fer vídeos en directe mentre la gent es diverteix.

En plataformes socials com Facebook, Twitter o Instagram, es poden generar *hashtags*¹⁹ especials que els assistents utilitzaran. Tot aquell contingut generat que inclogui el *hashtag* de la sala, serà projectat en les pantalles.

També hi ha la possibilitat d'incorporar equips de so i d'il·luminació que aportin espectacularitat. A més, es pot oferir la possibilitat de portar DJ's que actualment estiguin de moda o contractar gent famosa perquè es faci fotografies i firmi autògrafs amb els assistents.

Més endavant, una opció interessant seria la d'ampliar l'horari d'obertura destinant el local a les tardes perquè funcioni com un pub.

L'ideal és crear un ambient adaptable i canviant, és a dir, que durant la tarda l'establiment sigui un local amb ambient càlid, relaxat, que permeti establir reunions d'amics o de negocis, on els clients es prenguin una copa, i que a la nit es transformi en una sala amb un ambient divertit i original.

Sobretot el que es buscarà és la fidelitat dels clients. Es poden realitzar festes promocionals amb regals, repartir xecs de descompte en productes de diferents botigues, repartir copes o xupitos gratuïts als clients que siguin assidus al local, etc.

Una altra fórmula és crear un club de socis i premiar la seva fidelitat amb promocions com, per exemple, descomptes els dies que es facin monòlegs o 2x1 els dies que hi hagi karaoke.

També es poden fabricar productes de marxandatge amb el logotip de la sala (samarretes, encenedors, adhesius, etc.).

¹⁹ Cadena de caràcters formada per una o diverses paraules concatenades i precedides per un coixinet (#). És, per tant, una etiqueta de metadades precedida d'un caràcter especial per tal que tant el sistema com l'usuari l'identifiquin de forma ràpida.

Aquests productes es poden vendre ampliant les fonts d'ingressos o bé es poden regalar als socis més fidels.

S'ha de ser constant i "mantenir el local de moda": El triomf dels bars de copes i discoteques el marquen els clients, una temporada pot estar al màxim de la seva capacitat, i de sobte pot quedar buit. Per això, és fonamental integrar-se amb la clientela, conèixer-la i oferir-los el que busquen.

Un dels factors importants per a cridar l'atenció de la gent és l'organització de festes al llarg de tot l'any dins del mateix local.

Es poden distingir dues vessants diferents:

- Festes obertes a tot el públic en general: Festes temàtiques, espectacles, regals, etc.
- Festes privades per a celebracions: Festes de final de carrera, comiats de solter/a, festes d'aniversari, etc.

A més, en el cas que es reservi la sala per a la celebració d'una festa privada també es pot llogar un servei de càtering i fer el sopar i la festa en el mateix local.

Tant les festes obertes com les privades són bones per reactivar aquells dies de la setmana en què hi ha menys afluència de públic.

Finalment, la ubicació del local és molt important per a situar una discoteca. Les dues opcions són que estigui ubicat en un lloc amb gran concentració de pubs o restaurants, o bé que estigui situat en un lloc de fàcil accés.

La sala que s'està analitzant està ubicada en un lloc de fàcil accés.

4.2.7.3 MARKETING MIX

Utilitzarem les "4p" (Product, Price, Place and Promotion) per estudiar les variables que satisfacin les necessitats del mercat i aconseguir promocionar-se.

- Producte:

Amb la creació d'aquesta sala es busca un factor principal com és la diversió de la població d'entre 21 a 40 anys que viu a la comarca del Bages amb un nivell econòmic mitjà.

És una sala de festa polivalent que pretén aportar nous espais i donar impuls al sector cultural i d'oci.

La sala es distribueix en ambients de diferents característiques i amb una àmplia oferta musical i cultural en un espai versàtil capaç de donar cabuda a propostes de qualsevol tipus i mida.

El diferencial bàsic que podem aportar al mercat és el fet de poder oferir dins d'un mateix recinte varis tipus d'opcions nocturnes amb un servei de màxima qualitat i amb les millors prestacions a través dels tres ambients que es proposen:

- Sala de macro-festes: La música que sonarà serà comercial, house i alternativa, ja que actualment són els tipus de música que més s'escolten a les discoteques i estan adreçades al públic d'entre 21 a 28 anys.
- Sala chill-out: Sonarà música més relaxada creant un bon ambient perquè la gent pugui mantenir una conversa. El públic objectiu es situarà entre els 30 a 40 anys, tot i que la demanda d'aquest tipus de locals està augmentant cada cop més entre el públic més jove.
- Sala de concerts i esdeveniments: S'hi faran actuacions de música i altres activitats com karaoke, monòlegs, etc. El públic objectiu de la sala de concerts variarà segons el tipus d'activitat que s'hi realitzi, però estarà situat entre 23 a 35 anys.

- Preu:

Actualment, la gent busca opcions econòmiques per a divertir-se i és per això que la política de preus de la sala serà la més ajustada possible.

L'entrada al local serà lliure, però els dies que hi hagi un DJ famós punxant o un personatge de moda amb qui fer-se fotografies i/o firmant autògrafs, es farà pagar una consumició mínima de 12,00€, la qual és més econòmica que en les altres sales de la zona (discoteca Silenci i Sala Menfis) que fan pagar 15,00€.

A continuació s'explicarà la relació de preus dels serveis i productes que s'ofereixen a les diferents zones:

- Sala de macro-festes:
 - Servei de guarda-roba: 1€/peça de roba
 - Combinats: 5,00€/ut
 - Refrescs: 2,50€/ut
 - Cerveses: 3,00€/ut
 - Xupitos: 2,00€/ut

- Sala chill-out:
 - Còctels: 5,00€/ut
 - Combinats: 5,00€/ut
 - Refrescs: 2,50€/ut
 - Cerveses: 3,00€/ut
 - Xupitos: 2,00€/ut

- Sala de concerts i esdeveniments:
 - Combinats: 5,00€/ut
 - Refrescs: 2,50€/ut
 - Cerveses: 3,00€/ut
 - Xupitos: 2,00€/ut
 - Crispetes: 3,00€/ut
 - Snacks: 2,50€/ut

- Distribució:

La zona de referència per a la distribució estarà situada dins la comarca del Bages. S'hi pot accedir ràpidament en transport des de qualsevol punt tant pels clients com pels proveïdors.

- Promoció:

Abans de la inauguració del local, el donarem a conèixer mitjançant les següents tècniques: Mig any abans de ser obert es farà publicitat de l'obertura del local a través dels diaris i dos mesos abans per canals de televisió locals i comarcals. També es crearan falques per a les emissores de ràdio. Al mateix temps s'enviarà una nota de premsa als mitjans de comunicació locals i comarcals a on s'anunciarà la propera obertura.

Es col·locaran cartells en diversos punts geogràfics que s'hi concentri gent jove o de mitjana edat com, per exemple, els bars del poble, pubs dels municipis pròxims, locals juvenils, gimnasos, etc.

Abans que el local estigui obert, es crearà un compte de correu electrònic i s'enviaran invitacions per a la inauguració.

Una altra forma de que la gent conegui la sala és registrant-la en aplicacions pel mòbil com LiveClubs app. Aquesta aplicació fa que els usuaris puguin veure l'estat de molts locals i discoteques i comprovar si hi ha descomptes, promocions o festes temàtiques. És una bona eina que anunciarà qualsevol activitat o promoció que realitzem.

Actualment aquesta aplicació té més de 10.000 usuaris.

Es crearan xarxes socials (Facebook, Instagram i Twitter) per anar promocionant el local abans de ser obert i un cop estigui inaugurat s'aniran actualitzant amb fotografies de les festes realitzades setmanalment.

També s'hi publicaran les pròximes festes temàtiques i concerts. Les xarxes socials esdevindran un canal clau en la comunicació entre usuaris i propietaris.

Com ja hem dit anteriorment, es poden realitzar festes promocionals amb regals, repartir xecs descompte en productes de diferents botigues, repartir copes o xupitos gratuïts als clients que siguin assidus al local, etc.

Es pot crear un club de socis i premiar la seva fidelitat amb promocions com, per exemple, descomptes els dies que es facin monòlegs o 2x1 els dies que hi hagi karaoke.

Finalment, també es poden fabricar productes de marxandatge amb el logotip de la discoteca (samarretes, encenedors, adhesius, etc.). Aquests productes es poden vendre ampliant les fonts d'ingressos o bé es poden regalar als socis més fidels.

4.2.8 DEFINICIÓ DEL PRODUCTE

4.2.8.1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA DEL PRODUCTE

El producte immobiliari que es planteja és una sala d'esdeveniments on anar en companyia d'amics per a passar una estona agradable mentre es beu un còctel o refresc i es balla al ritme de la música.

Com en tots els locals, aquest ha de tenir un nom que l'identifiqui i el posicioni respecte la competència així que, en aquest cas, s'ha triat el nom de Sala Medley.

S'ha escollit aquest nom per les següents característiques:

"Medley" en català significa "barreja", "miscel·lània" i "popurri" entre d'altres. Totes aquestes paraules descriuen una heterogènia d'elements, composició de coses variades, barreja de diferents tipus de matèries, etc.

Aquesta és la idea que es vol expressar sobre el local, ja que dins del mateix recinte trobem diverses sales on la seva finalitat és diferent en cada una d'elles:

- Sala de macro-festes: És el lloc ideal per a ballar.
- Sala chill-out: Amb un ambient de conversa.
- Sala de concerts i esdeveniments: Hi haurà taules amb cadires per a estar-hi mentre es beu una cervesa i s'assisteix a un monòleg, per exemple.

La Sala Medley disposarà de dues plantes:

A la planta baixa hi haurà el guarda-roba, la sala de macro-festes, el hall, la sala chill-out i les oficines d'administració.

La sala de macro-festes tindrà una capacitat d'aforament²⁰ de 799 persones, on hi trobarem tres barres de bar, els lavabos amb sis WC de dones i sis WC d'homes, la zona del DJ i el pòdium.

Seguidament es comunicarà amb el hall a través del passadís amb una amplada de 3,42m. Des del hall es podrà accedir a la planta superior o a la sala chill-out ubicada al costat de la sala de macro-festes.

La sala chill-out tindrà una capacitat d'aforament de 191 persones amb una barra on es serviran les begudes i un lavabo de dones i un d'homes. Des de la mateixa sala es podrà accedir a les dues oficines d'administració de la Sala Medley, o bé, accedir a la sala de concerts i esdeveniments situada a la planta primera.

²⁰ La capacitat d'aforament s'ha calculat amb la informació extreta de: <http://www.licenciasurbanisticaseclu.es/calculo-de-aforo-de-los-locales/>

A la planta superior hi trobarem la sala VIP, la sala de concerts i esdeveniments i el magatzem.

La sala VIP tindrà una capacitat d'aforament de 201 persones amb una barra de bar, un lavabo de dones i un d'homes. La principal característica d'aquesta sala és que comunicarà directament amb la sala de macro-festes a través del balcó, el qual mostrarà una vista privilegiada de la planta baixa.

La sala de concerts i esdeveniments tindrà una capacitat d'aforament de 191 persones, amb una barra de bar, un escenari per a les actuacions, un lavabo de dones i un d'homes.

Finalment, des de la sala de concerts i esdeveniments es podrà accedir al magatzem del local.

4.2.8.2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Els plànols de la distribució de planta baixa i planta superior de la Sala Medley es troben a l'annex en els documents:

Plànol nº05 SALA MEDLEY PLANTA BAIXA (Veure Annex 8.24)

Plànol nº06 SALA MEDLEY PLANTA PRIMERA (Veure Annex 8.25)

4.2.8.3 CARACTERÍSTIQUES I SERVEIS DEL PRODUCTE

Horari: La Sala Medley obrirà els dijous, divendres i dissabtes de 23,00h a 06,00h.

A continuació, es definiran totes les instal·lacions de la sala, juntament informant de la seva superfície i els tipus de serveis que es portaran a terme:

INSTAL·LACIONS	SUPERFÍCIE m2	TIPUS DE SERVEI
Guarda-roba	106,70	Guarda les jaquetes i accessoris mentre la gent està dins la sala
Sala de macro-festes	399,34	Sala per ballar, capacitat d'aforament de 799 persones
Barra 1	4,65	S'hi demanen les begudes
Barra 2	18,50	S'hi demanen les begudes
Barra 3	6,85	S'hi demanen les begudes
Banys dones	29,04	Bany
Banys homes	29,04	Bany
Zona DJ	23,05	Es posa la música de la sala
Pòdium	30,47	La gent hi balla a sobre
Passadís	58,08	Comunica les diverses sales
Hall planta baixa	98,63	Comunica les diverses sales

Sala chill-out	191,40	Sala amb ambient de conversa, capacitat d'aforament de 191 persones
Barra 4	6,24	S'hi demanen les begudes
Bany dones	2,76	Bany
Bany homes	2,76	Bany
Zona administració	22,37	Administració
Oficina 1	17,31	Administració
Oficina 2	23,42	Administració
Hall planta primera	98,63	Comunica les diverses sales
Sala VIP	100,09	Sala amb vistes privilegiades de la planta baixa, capacitat d'aforament de 201 persones
Barra 5	5,56	S'hi demanen les begudes
Bany dones	2,76	Bany
Bany homes	3,89	Bany
Sala de concerts i esdeveniments	191,40	Sala per a fer concerts, monòlegs, retransmissió de partits de futbol, etc. Capacitat d'aforament de 191 persones
Barra 6	13,52	S'hi demanen les begudes
Escenari	16,50	Actua la gent
Bany dones	2,76	Bany
Bany homes	2,76	Bany
Magatzem	66,08	Emmagatzematge de productes

Taula 22

Font: Elaboració pròpia

4.2.9 ESTUDI ECONÒMIC

4.2.9.1 COMPTE D'EXPLOTACIÓ

Actiu fixe (inversió):

- Preu del solar:

El solar té una superfície de 1.376,00m² i el m² està valorat en 820,00€/m². Per tant el seu preu és de **1.128.320,00€**.

- Preu de construcció:

Per a poder muntar la Sala Medley, primer s'hauran d'iniciar les obres de reconstrucció de la nau sinistrada.

Tindrem com orientació l'import que ha estat valorat en l'actiu fixe del compte d'explotació de la primera alternativa: Magatzem industrial de material per a la construcció.

Això és degut a que la nau necessita ser reconstruïda per a qualsevol alternativa de negoci i les partides pressupostades anteriorment són similars a les que es necessitaran per a crear una sala d'esdeveniments.

Per exemple, la creació de les oficines valorades pel magatzem també seran útils per a aquesta alternativa.

Els capítols desglossats de la valoració de la reconstrucció es troben en el punt

3. Reconstrucció de la nau:

Partides detallades de la reconstrucció de la nau (Veure apartat 3.1)

El que farà augmentar el capital de la reconstrucció serà l'adaptació de la nau com a sala d'esdeveniments.

Aquesta adaptació constarà de les següents característiques:

- Creació de compartimentacions en tot el recinte per separar les diverses sales.
- Insonorització del local (estudi de l'impacte acústic): Caldrà instal·lar falç sostre, parets i terres farcits de materials especials que absorbeixin i minimitzin els sorolls, i sonòmetres o limitadors del nivell de soroll. També s'instal·laran finestres amb aïllant i pont tèrmic.
- Noves instal·lacions elèctriques per a la il·luminació de les sales i la ventilació del local.
- Mesures contra incendis: Hi haurà tres sortides d'emergència situades a la planta baixa i s'instal·laran extintors, boques d'incendi, sistema de detecció i alarma, ruixadors automàtics d'aigua i enllumenat d'emergència.
- Major nombre de lavabos.
- Espais reservats: Magatzem i zones reservades per als empleats.

El cost de l'adaptació serà de **214.200,00€**, els quals s'agregaran a la partida de reconstrucció de la nau valorada anteriorment en la **Taula 3**. Inclou mà d'obra necessària, mitjans auxiliars i els costos indirectes:

	VALOR A NOU
PROJECTE D'ENDERROC I DESENRUNAMENT	48.630,21€
REFORMA NAU	295.842,98€ + 214.200,00€
INSTAL·LACIONS	116.322,55€
TOTAL	674.995,74€

Taula 23

Font: Elaboració pròpia

Per calcular el preu final hi sumarem el cost del Pla de Seguretat i Salut, els honoraris tècnics (11,25%) i les despeses variables (10,00%).

PLA DE SEGURETAT I SALUT (2,50%)	16.874,89€
HONORARIS TÈCNICS (11,25%)	75.937,02€
DESPESES VARIABLES (10,00%)	67.499,57€
TOTAL	835.307,22€

Taula 24

Font: Elaboració pròpia

Per tant, el preu de la reconstrucció de la nau acaba ascendint a **835.307,22€**, dels quals en calcularem la repercussió €/m²:

	SUPERFICIE m ²	REPERCUSSIÓ €/m ² ²¹	€/m ²
Planta baixa	1008,32	100%	669,87€/m ²
Planta primera	477,30	50%	334,93€/m ²

Taula 25

Font: Elaboració pròpia

- Mobiliari i material:

Pel que fa a la decoració, cal assenyalar que en aquest tipus de negocis l'aspecte és molt important. Cal crear un espai càlids i acollidors per a que el client se senti a gust.

Cal tenir en consideració que part del mobiliari pot ser cedit pels proveïdors amb la compra d'articles (joc de taules i cadires, tovallons, gots, dispensadors i tiradors de begudes).

El cost d'aquests elements s'ha estimat en **20.000,00€** per a un mobiliari bàsic:

- Taules, cadires i sofàs
- Elements de decoració

²¹ Per a l'obtenció del preu de construcció de planta primera es segueixen les directrius del BEC, en el qual s'informa de que el cost serà equivalent al 50%-55% del preu de construcció de la planta baixa.

- Mostrador guarda-roba
- Equipament per a les barres de bar
- Elements dels sanitaris

- Equipament:

Aquest equipament estarà format pel circuit intern de seguretat que permeti tenir un control del local, pels elements que permetin una regeneració de l'aire de les sales, equips de so i elements que permetin l'elaboració dels productes i la seva correcta conservació així com la neteja dels materials utilitzats (congelador, neveres, etc.). S'ha estimat un cost de **53.500,00€** per aquest equipament.

- Equipament informàtic:

Es disposarà de sis terminals composts per ordinador, calaix portamonedes i màquina d'impressió de tiquets i factures. S'ha estimat un cost de **3.828,00€** per a l'equipament informàtic.

- Despeses de constitució i posta en marxa:

S'inclouen aquí les quantitats que cal desemborsar per constituir el negoci. Entre aquestes quantitats es troba: el projecte tècnic, taxes per l'Ajuntament (llicència d'obertura); contractació de l'alta de llum, aigua i telèfon; despeses notarials, de gestoria i altra documentació necessària per iniciar l'activitat.

Aquestes despeses estaran valorades en **3.200,00€**.²²

Actiu circulant (working capital):

- Stock mínim:

Es necessitarà un mínim de **10.000,00€** per invertir-los en la compra de refrescs, alcohol, gel, gots, recipients, utensilis per a la barra, etc.

- Clients:

Segons els càlculs de l'aforament màxim, el local dóna cabuda per a 1.382 persones distribuïdes entre les diferents sales:

- Sala de macro-festes: 799 persones
- Sala chill-out: 191 persones

²² La guia per a l'obtenció dels càlculs esmentats anteriorment s'ha extret de la pàgina web "Empresa e Iniciativa Emprendedora":

<http://www.empresaeiniciativaemprededora.com/?Montar-una-Discoteca-o-Sala-de&artpage=2-3#channel=f306ee36f6b466a&origin=http%3A%2F%2Fwww.empresaeiniciativaemprededora.com>

- Sala VIP: 201 persones
- Sala de concerts i esdeveniments: 191 persones

- Previsió de ventes:

La previsió de ventes la calcularem segons dos paràmetres, un d'ells serà de la venda d'entrades amb consumició mínima obligatòria i l'altre amb la venda dels refrescs, còctels i aperitius:

- Venta d'entrades amb consumició mínima obligatòria: Un dissabte al mes vindran DJ's que actualment estiguin de moda o es contractarà gent famosa perquè es faci fotografies i firmi autògrafs amb els assistents. Aquests dies puntuals es farà pagar 12,00€ per entrada amb consumició.
Aquesta activitat es farà a la sala de macro-festes amb capacitat per a 799 persones però es calcularà un marge de venda d'entrades tenint en compte un aforament real de 600 persones. L'ingrés total serà de **7.200,00€ mensuals**.
- L'altre important font d'ingrés serà la venda de refrescs, combinats i aperitius valorat segons el tutor del projecte en **117.800,00€ mensuals**.

Per a la previsió de ventes no tindrem en compte els beneficis del servei de guarda-roba ja que aquests varien molt depenen de l'època de l'any. A l'hivern es deixen més peces de roba que a l'estiu i això repercuteix directament en els guanys.

4.2.9.2 ESTUDI ECONÒMIC SIMPLE

Total ingressos prevists:

Els ingressos prevists són els ja valorats anteriorment en la previsió de ventes:

Hi haurà dues fonts d'ingressos, la primera serà la corresponent a la venda d'entrades amb consumició mínima obligatòria valorada en 7.200,00€ mensuals i l'altre serà la venda de refrescs, combinats i aperitius valorada en 117.800,00€ mensuals.

Les dues fonts d'ingressos sumen un total de **125.000,00€ mensuals**.

Total despeses previstes:

- Preu del solar: El preu del solar valorat en 1.128.320,00€ és el que aportaran els socis.
- Reconstrucció de la nau: L'import ja s'ha valorat a l'inici d'aquest apartat en el "Preu de reconstrucció", ascendeix a **835.307,22€**.
- Mobiliari i material: El cost per aquests elements s'ha estimat en **20.000,00€** per a un mobiliari bàsic.
- Equipament: S'ha estimat un cost de **53.500,00€** per a l'equipament.

- Equipament informàtic: S'ha estimat un cost de **3.828,00€** per a l'equipament informàtic.
- Despeses de constitució i posta en marxa: Aquestes despeses estaran valorades en **3.200,00€**.
- Cost de ventes (productes): L'import destinat a la compra d'stock sumarà un total de **25.000,00€ mensual**.
- Treballadors: L'equip de treball constarà, primer de tot, d'onze cambrers distribuïts per les diferents barres. Hauran de tenir coneixements en la composició dels combinats, és per això que cal que tinguin experiència en el sector. A més, és recomanable que siguin persones amb caràcter extravertit, capaces de connectar amb els clients. El sou dels cambrers serà de **720,00€ mensuals**.
Dos DJ's encarregats de seleccionar la música que s'escoltarà, el sou dels qual serà de **2.000,00€ mensuals**.
Dos persones al guarda-roba encarregades de distribuir les peces als penjadors i cobrar les entrades obligatòries dels dies que es faci pagar. El seu sou serà de **600,00€ mensuals**.
Dos caps de sala que hauran de conèixer el sector, manejar-se en el tracte amb els proveïdors i comunicar la cultura del negoci als empleats. El seu sou serà de **1.200,00€ mensuals**.
Dos relacions públiques que contractaran els artistes que hagin d'actuar en directe, procuraran mantenir la fidelitat dels clients, gestionaran l'organització de festes, etc. El seu sou serà de **1.500,00€ mensuals**.
I, finalment, hi haurà set porters encarregats del dret d'admissió i vigilància del recinte. El seu sou serà de **2.500,00€ mensuals**.
- Pagament de la prima d'assegurança: S'assegurarà la Sala Medley per un import de **3.233,24€ anuals**.
- Publicitat: Es promocionarà la Sala Medley utilitzant les estratègies de publicitat esmentades en l'apartat 4.2.7.3. Marketing mix – Promoció. Les quals tindran un cost de **2.000,00€ mensuals**.
- Manteniment: Es centrarà en la neteja de tot el recinte després de cada sessió. Periòdicament es comprovaran els extintors, alarmes de seguretat i sistemes contra-incendis. També es realitzarà el manteniment dels equips informàtics situats a les oficines com els situats en cada barra. El cost del manteniment serà de **800,00€ mensuals**.

- Costos diversos: Es destinaran **700,00€ mensuals** per a possibles avaries o reparacions de les instal·lacions o mobiliari.
- Amortitzacions: Valorades en un 6% anual en la reconstrucció i adequació de la nau, mobiliari i material, equipament i equipament informàtic.
Tenint en compte que l'import de la reconstrucció i adequació de la nau és de 835.307,22€, la seva amortització estarà valorada en **50.118,43€ anuals**.
L'import del mobiliari i material és de 20.000,00€ i la seva amortització serà de **1.200,00€ anuals**.
L'import de l'equipament és de 53.500,00€ i l'amortització serà de **3.210,00€ anuals**.
Finalment, l'import de l'equipament informàtic és de 3.828,00€ i la seva amortització serà de **229,68€ anuals**.

Benefici esperat:

El benefici esperat suposarà un 33,78% de la facturació total, tenint en compte un marge de contribució del 30%.

Seguint un ritme de ventes mensual valorat en 125.000,00€, el benefici esperat serà de **42.230,39€ mensuals i 506.764,65€ anuals**.

Totes les dades anteriors s'han agrupat en el següent document:

Compte d'exploració de la Sala Medley (Veure Annex 8.17)

4.2.9.3 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC

Segons el present estudi econòmic, amb un ritme de facturació mensual de 125.000,00€, un cost dels productes de 25.000,00€ i un cost de despeses generals de 57.769,61€, el benefici d'exploració esperat estarà valorat en **42.230,39€ mensuals i 506.764,65€ anuals**.

Així doncs, seguidament s'estudiarà la situació financera del producte immobiliari a través dels fluxos de caixa previs i finals els quals ja ens donaran una valoració final sobre la viabilitat immobiliària del projecte.

4.2.10 ESTUDI FINANCER

En aquest apartat es calcularà i valorarà la rendibilitat financera i com finançarem la inversió que es vol dur a terme. Per a fer-ho utilitzarem el *Cash-flow*²³ previ i el *Cash-flow* definitiu.

En el cas de la Sala Medley, es calcularan els ingressos que generarà la venda d'entrades amb consumició mínima obligatòria i la venda de refrescs, combinats i aperitius juntament amb les despeses que es produiran al pagar els sous dels treballadors, el cost dels productes, la publicitat, etc.

Hem de tenir en compte que la inversió la podrem dur a terme gràcies a la indemnització que la companyia asseguradora ha valorat pel sinistre. Per tant, aquesta serà la segona alternativa de negoci que es compararà amb les altres dues per a triar l'opció que doni major rendibilitat.

4.2.10.1 CASH-FLOW PREVI

El primer pas a tenir en compte per a la realització del *Cash-flow* previ, és analitzar tots aquells aspectes importants que influiran directament en la creació de la sala:

Preu de comercialització:

Es considera com a preu de comercialització l'import que s'haurà de tenir en compte en el procés de venda del producte, el qual s'ha estimat juntament amb el tutor del projecte una previsió de **125.000,00€ al mes** entre la venda d'entrades, consumicions i aperitius i la venda d'entrades amb consumició mínima obligatòria.

Valor residual de l'edifici:

Es tindrà en compte el valor residual en l'últim any de realització del *Cash-flow*. Aquest valor és una estimació de quin serà el preu de l'edifici passats 5 anys. Es calcularà de la següent manera: $Vr = Pc \cdot (1 + Ea)^{Ae}$

REFERÈNCIES	VALOR
Vr = Valor residual de l'edifici	
Pc = Preu de construcció	835.307,22€
Ea = Estimació d'augment del preu	4,00 %
Ae = Anys d'explotació	5 anys

Taula 26

Font: Elaboració pròpia

²³ La definició de *Cash-flow* està esmentada en l'apartat **4.1.10 ANÀLISI DE RENDIBILITAT** de l'alternativa 1: **MAGATZEM INDUSTRIAL DE MATERIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ**

Per tant, el valor residual del producte immobiliari serà de **1.016.278,95€**, això ens indica que en cas de vendre l'edifici al cap de 5 anys i, tenint en compte l'estimació de l'augment del preu, el producte immobiliari serà venut per aproximadament aquest import.

4.2.10.1.1 ANÀLISI DE RENDIBILITAT

Després de comprovar totes les dades econòmiques del producte estudiat i tenint en compte el flux de caixa que s'adjunta a continuació, s'extrauran unes dades importants per a l'anàlisi de viabilitat:

Primer de tot, es calcularà el Valor Actual Net (VAN) i es comprovarà el seu resultat. En segon lloc es calcularà la Taxa Interna de Rendibilitat (TIR) i, finalment, el *PayBack*.²⁴

Així doncs, els resultats obtinguts són:

VAN	848.428,93€
TIR	18,39%
PAYBACK	4 anys

Taula 27

Font: Elaboració pròpia

El VAN s'ha calculat tenint en compte una taxa d'oportunitat del 6%. Per a obtenir aquest valor s'ha dividit el benefici anual per la seva inversió anual.

El TIR presenta percentatge d'un 18,39%. Aquest valor ens servirà de comparador entre les diferents alternatives de negoci, la millor inversió serà l'opció de major percentatge.

Finalment, el *PayBack* ens mostra que la inversió total es recuperarà en un període de quatre anys.

²⁴ La definició i metodologia del VAN, TIR i PAYBACK està esmentada en l'apartat **4.1.10.1.1 ANÀLISI DE RENDIBILITAT** de l'alternativa 1: **MAGATZEM INDUSTRIAL DE MATERIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ**

4.2.10.1.2 TAULA CASH-FLOW PREVI

	ANY 0	ANY 1						
	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7
Ventes	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció+adequació	-835.307,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i material	-20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament	-53.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament informàtic	-3.828,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despeses constitució	-3.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost productes	0,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
Personal	0,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00
Prima assegurança	0,00	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44
Publicitat	0,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
PAGAMENTS	-2.044.155,22	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44
CASH FLOW	-2.044.155,22	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56
CASH FLOW ACUMULAT	-2.044.155,22	-1.997.361,66	-1.950.568,09	-1.903.774,53	-1.856.980,97	-1.810.187,40	-1.763.393,84	-1.716.600,28

Taula 28

Font: Elaboració pròpia

Cash-flow previ Sala Medley (Annex 8.18)

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	705.574,10
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	2.205.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00
-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00
-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24
-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24
46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86
-1.669.806,71	-1.623.013,15	-1.576.219,59	-1.529.426,02	-1.482.632,46	-921.109,70	-359.586,94	201.935,82	1.469.032,68

Taula 28

	ANY 0	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
CASH FLOW ANUAL	-2.044.155,22	561.522,76	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86

van =	848.428,93
i =	6%
tir =	18,39%

4.2.10.2 CASH-FLOW DEFINITIU

La utilització del *Cash-flow* previ ha donat la informació necessària al propietari: En cas de disposar de 2.044.155,22€ (veure *Cash-flow* previ acumulat any 0), la inversió seria rendible econòmicament, i per tant la viabilitat de crear la Sala Medley estaria conclosa.

Però la realització del *Cash-flow* definitiu, indica unes circumstàncies actuals més reals, ja que en ell es tindran en compte les aportacions per part dels socis i l'ingrés de la indemnització a causa de l'incendi de la nau.

En aquest cas, es decideixen cobrir els pagaments invertint el capital de la indemnització rebuda (1.277.355,16€) juntament amb el capital necessari per la compra del solar (1.128.320,00€).

El capital de la indemnització serà invertit directament a l'any zero pel propietari d'Hidroclim juntament amb el capital del solar que serà aportat per la resta de socis.

Finalment, comentar que la inversió realitzada per part dels socis serà retornada parcialment el primer i segon mes amb un valor de 200.000,00€ i el tercer mes amb un valor de 100.000,00€.

En resum, en la **Taula 29** del *Cash-flow* definitiu que s'adjunta, es pot observar com els fluxos de caixa estudiats mai seran negatius, atorgant la viabilitat del producte estudiat al llarg del projecte.

4.2.10.2.1 TAULA CASH-FLOW DEFINITIU (Taula 29, Font: Elaboració pròpia, Cash-flow definitiu Sala Medley 8.19)

	ANY 0	ANY 1						
	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7
Ventes	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció+adequació	-835.307,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i material	-20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament	-53.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament informàtic	-3.828,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despeses constitució	-3.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost dels productes	0,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
Personal	0,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00
Prima assegurança	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicitat	0,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
PAGAMENTS	-2.044.155,22	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00
CASH FLOW	-2.044.155,22	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00
CASH FLOW ACUMULAT	-2.044.155,22	-1.997.092,22	-1.950.029,22	-1.902.966,22	-1.855.903,22	-1.808.840,22	-1.761.777,22	-1.714.714,22
APORTACIÓ CAPITAL	2.405.675,16	-200.000,00	-200.000,00	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDEMNITZACIÓ	1.277.355,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APORTACIÓ SOCIS (SOLAR)	1.128.320,00	-200.000,00	-200.000,00	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CASH FLOW DEFINITIU	361.519,94	-152.937,00	-152.937,00	-52.937,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00
CASH FLOW ACUMULAT DEFINITIU	361.519,94	208.582,94	55.645,94	2.708,94	49.771,94	96.834,94	143.897,94	190.960,94

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	705.574,10
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	2.205.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00
-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24
-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-81.170,24	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24
47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	43.829,76	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86
-1.667.651,22	-1.620.588,22	-1.573.525,22	-1.526.462,22	-1.482.632,46	-921.109,70	-359.586,94	201.935,82	1.469.032,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	43.829,76	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86
238.023,94	285.086,94	332.149,94	379.212,94	423.042,70	984.565,46	1.546.088,22	2.107.610,98	3.374.707,84

4.2.10.2.2 CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI FINANCER

Com a conclusió de l'estudi financer es pot afirmar que una vegada calculats el VAN, el TIR i el *PayBack* del producte immobiliari, aquest es considera favorable.

D'una banda s'han obtingut els resultats esperats pels tres indicadors de viabilitat, destacant el 18,39% de rendibilitat del producte (TIR) juntament amb la informació donada pel *PayBack* de que la inversió es recuperarà en un període de quatre anys.

Finalment, i gràcies a la planificació del finançament per part pròpia i part dels socis, s'han pogut tancar els fluxos de caixa anuals evitant pèrdues.

4.3 ALTERNATIVA 3: COMPRA DE DEUTE PÚBLIC ESPANYOL

Es proposa una tercera i última alternativa de negoci com és la compra de deute públic espanyol.²⁵

Així doncs, després del sinistre ocorregut, **l'import de la indemnització a valor a nou és de 1.277.355,16€ i a valor real és de 1.200.003,33€.**

Això vol dir que la indemnització està valorada de dues formes:

A valor a nou és l'import a indemnitzar juntament amb les tasques de reconstrucció valorades com a noves i, en canvi, a valor real és l'import a indemnitzar sense necessitat d'haver de reconstruir la nau, per tant, es valora l'import dels danys ocorreguts en el continent com a valor real.

Així doncs, si es decideix invertir en deute públic espanyol en lloc de reconstruir la nau, l'import de la indemnització serà de **1.200.003,33€.**

La rendibilitat dels *Bonos del Estado* s'obté pel cobrament del cupó, que és el nom que reben els interessos generats per la inversió.

Actualment la rendibilitat d'aquests cupons està al 3%, per tant, si decidim comprar deute públic espanyol i invertim 1.200.000,00€ en la operació, obtindrem un benefici net de **36.000,00€** en un període aproximat de **10 anys.**

²⁵ **Per deute públic, deute sobirà o bons governamentals** s'entén al conjunt de deutes que manté un estat enfront dels particulars o un altre país. Constitueix una forma d'obtenir recursos financers per l'estat o qualsevol poder públic materialitzada normalment mitjançant emissions de títols de valors. És a més un instrument que usen els estats per a resoldre el problema de la falta puntual de diners, per exemple: Quan es necessita un mínim de tresoreria (diners en caixa) per a afrontar els pagaments més immediats o quan es necessita finançar operacions a mitjà i llarg termini, fonamentalment inversions.

5 ANÀLISI COMPARATIU DE LES TRES ALTERNATIVES

Un cop conclusos els anàlisis de viabilitat de totes les alternatives, es decidirà quina d'elles triar segons els resultats dels *Cash-flows* calculats:

	MAGATZEM HIDROCLIM	SALA MEDLEY	DEUTE PÚBLIC ESPANYOL
CASH FLOW ANUAL	464.980,00€	561.522,76€	3.600,00€
CASH-FLOW ACUMULAT DEFINITIU ALS 5 ANYS	3.143.966,02€	3.374.707,84€	18.000,00€
TIR	17,36%	18,39%	3,00%

Taula 30

Font: Elaboració pròpia

Si analitzem els resultats de les opcions estudiades, veiem que el *Cash-flow anual* i *Cash-flow acumulat definitiu als 5 anys* amb els beneficis més elevats és el de la Sala Medley. El seu TIR també dona una rendibilitat més elevada a la inversió si la comparem amb la del magatzem Hidroclim i amb la compra del deute públic espanyol. Per tant, a simple vista es triaria la opció d'invertir en la Sala Medley.

Després de realitzar els diferents estudis de viabilitat, l'opció de reprendre el negoci d'Hidroclim no seria una idea molt esperançadora ja que segons les dades extretes de la situació socio-econòmica en l'àmbit espanyol i català, actualment hi ha un marge de maniobra molt reduït en aquest sector i sense perspectives de millora a curt termini.

També s'ha de tenir en compte la inexperiència per part de l'empresari en el sector de l'oci nocturn ja que, en aquest cas, la persona que invertirà el major capital és l'anterior propietària del magatzem Hidroclim, i per tant, és una persona especialitzada en el sector de la construcció.

Els resultats dels *Cash-flows* els considerarem com una previsió del que podrà ser en un futur si es materialitza la idea de la creació de la Sala Medley o del magatzem Hidroclim, tenint en compte que s'assumeix l'opció de que aquests valors puguin augmentar o disminuir.

El fet d'escollir en qualsevol d'aquestes dues opcions es considerarà un risc molt elevat de que el negoci no compleixi les perspectives esperades tenint en compte la situació econòmica actual en el país.

Així doncs, es recomanarà que es triï la tercera opció com és la d'invertir en deute públic espanyol. El benefici de la operació serà molt menor si ho comparem amb les altres opcions però el que si que sabem és que serà una inversió segura sense risc de pèrdua de capital.

6 CONCLUSIONS

El present treball de fi de grau ha tingut com a objectiu ser un document útil per a l'estudi complet del sinistre ocasionat a la nau industrial situada a Sant Vicenç de Castellet juntament amb l'anàlisi dels tres estudis de viabilitat per la recerca de l'alternativa de negoci més adient per a una futura inversió de la quantia indemnitzada.

Així doncs, gràcies a l'haver enfocat aquest projecte en la realització d'un informe pericial i al període en que l'alumna ha estat treballant en la companyia asseguradora, ha assolit coneixements molt importants que, de ben segur, continuarà aplicant en el seu futur laboral orientat a la professió de pèrit.

Centrant-nos en la realització d'aquest informe pericial comentarem que, degut a l'estudi detallat de cada apartat, s'han anat valorant tots els danys produïts en el sinistre fins a calcular els danys totals tant en continent, contingut i despeses produïdes.

Un cop calculades totes les parts afectades, s'ha procedit al càlcul de la indemnització amb la que conclou l'informe pericial.

Seguidament s'ha volgut lligar l'informe pericial amb una segona part com ha estat l'estudi dels tres anàlisis de viabilitat, per a reprendre el negoci que es duia a terme abans del sinistre i escollint-ne dos més totalment diferents; com a sala d'esdeveniments o invertint en la compra de deute públic espanyol.

Tenint en compte la feina realitzada i les conclusions extretes, es dóna per conclòs l'informe pericial juntament amb la quantia d'indemnització total; i els diferents anàlisis de viabilitat proposats amb l'alternativa de negoci més adient basant-nos sobretot en la premissa d'escollir l'opció que no suposi cap risc de perdre el capital invertit. Per tant, s'ha recomanat triar l'opció de la compra de deute públic espanyol.

Finalment comentar que aquest treball ha servit també per aplicar els coneixements i criteris adquirits durant tots els anys d'estudis. Tant per ampliar i aprofundir els coneixements assolits en els anàlisis de viabilitat al mateix temps que per aportar solucions constructives adients a la reconstrucció de la nau, les quals s'han plasmat en els plànols de l'estructura de la nau com en els de distribució de les diferents plantes.

7 BIBLIOGRAFIA

- **Llibres i apunts:**

Apunts de l'assignatura d'Anàlisi de viabilitat asseguradora (DAC)

Apunts de l'assignatura de Perícia asseguradora i judicial (DAC)

Apunts de l'assignatura de Pressupostos i control de costos

Enciclopedia Broto de patologías de la construcción. Arian Mostaedi (2006)

- **Publicacions:**

BEC, Boletín Económico de la Construcción any 2014, Primer trimestre, nº297

Revisió Pla General d'Ordenació de Sant Vicenç de Castellet, 2 d'agost de l'any 1996, expedient 1991/727.N

Estructura empresarial del Bages, gener de l'any 2014

Código Técnico de la Edificación, DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad

- **Pàgines web:**

Scrap Center:

www.scrapcenter.es

Reciclatges Pelegrí:

www.reciclatgespelegri.com

Lloguer nau industrial:

http://catala.habitaclia.com/lloguer-nau_industrial-carretera_manresa_24-castellgali-i2609001276606.htm

Ley de Enjuiciamiento Civil:

<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/lec/art/a335.htm>

Preus orientatius per a les partides de la reconstrucció de la nau:

www.itec.es/noubedec.e/bedec.aspx

www.generadordepreus.info

Cost del Pla de Seguretat i Salut:

www.coavn.org/coavn/Var/baremos_honorarios.pdf

CNAE 2009, classificació de les activitats empresarials:

<http://www.ine.es/daco/daco42/clasificaciones/cnae09/estructura.pdf>

Mapa urbanístic de Catalunya:

<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do>

Registre de planejament urbanístic de Catalunya:

www.gencat.cat

Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro
www1.sedecatastro.gob.es

Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT):
<http://www.idescat.cat/>

Associació Catalana d'Empresaris de Materials de Construcció (ACEMAC):
<http://www.acemac.org/>

Observatori d'Empresa i Ocupació:
<http://www20.gencat.cat/portal/site/observatoritreball>

Polígons i empreses de Sant Vicenç de Castellet:
<http://www.poligonsiempreses.ccbages.cat/esp/st-vicen%C3%A7-castellet/>

Despeses relacionades amb llicències d'obres, direccions tècniques i projectes d'execució:
www.infoautonomos.com/hazte-autonomo/encontrar-ubicacion/licencia-de-apertura

Consell Comarcal del Bages:
www.ccbages.cat/comarca/estadistiques

La realitat juvenil catalana:
<http://www20.gencat.cat/docs/Joventut/Documents/Arxiu/pnj4.pdf>

IVA al 21%:
<http://www.fasyde.es/public/contents/doc/1065/PERSPECTIVAS%20TURISTICAS%202014.pdf>

LiveClubs app:
<http://www.androidpit.es/liveclubs-app-salir-fiesta>

Prefabricats Pujol:
<http://www.prefabricatspujol.com>

Muntacàrregues:
<http://www.carretillaselevadorasocasion.es/carretillas-contrapesada-3-ruedas/carretilla-ocasia>

Capacitat d'aforament:
<http://www.licenciasurbanisticaseclu.es/calculo-de-aforo-de-los-locales/>

Empresa e Iniciativa Emprendedora:
<http://www.empresaeiniciativaemprededora.com/?Montar-una-Discoteca-o-Sala-de&artpage=2-3#channel=f306ee36f6b466a&origin=http%3A%2F%2Fwww.empresaeiniciativaemprededora.com>

El Tesoro Público:
<http://www.tesoro.es>

AGRAÏMENTS

Un agraïment especial en primer lloc al director del Treball de Final de Grau, Jordi Vilajosana, per la seva paciència, dedicació i temps atorgat a l'alumna.

En segon lloc a totes aquelles institucions tant públiques com privades per haver obert les seves portes amablement atorgant informació relacionada tant per a l'informe pericial com per als estudis de viabilitat.

I en darrer lloc, a família i amics, els quals han donat el seu suport i ànims en tot moment.

8 ANNEXES

8.1 FOTOGRAFIES



Fotografia 1: Situació del risc assegurat



Fotografia 2: Situació del risc assegurat



Fotografia 3: Danys en estructura de formigó



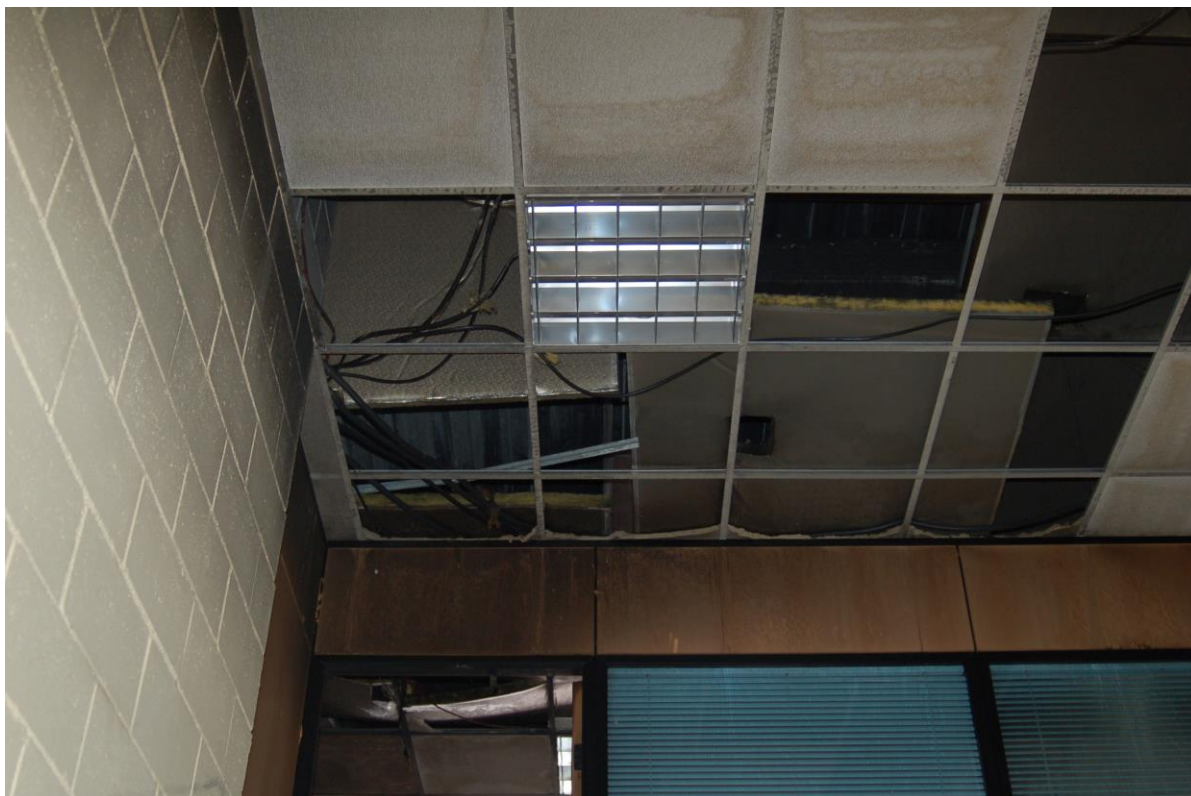
Fotografia 4: Danys en estructura principal de coberta



Fotografia 5: Danys en corretges de formigó prefabricat



Fotografia 6: Danys en coberta metàl·lica i parets divisòries planta baixa



Fotografia 7: Danys en falç sostre i instal·lacions oficines



Fotografia 8: Danys en mercaderies i maquinària planta baixa



Fotografia 9: Danys en mercaderies i estructura de la nau planta baixa



Fotografia 10: Danys en mercaderies i estructura de la nau primera planta



Fotografia 11: Danys en mercaderies



Fotografia 12: Danys en mercaderies



Fotografia 13: Danys en mercaderies



Fotografia 14: Danys en arxius



Fotografia 15: Danys en arxius oficina



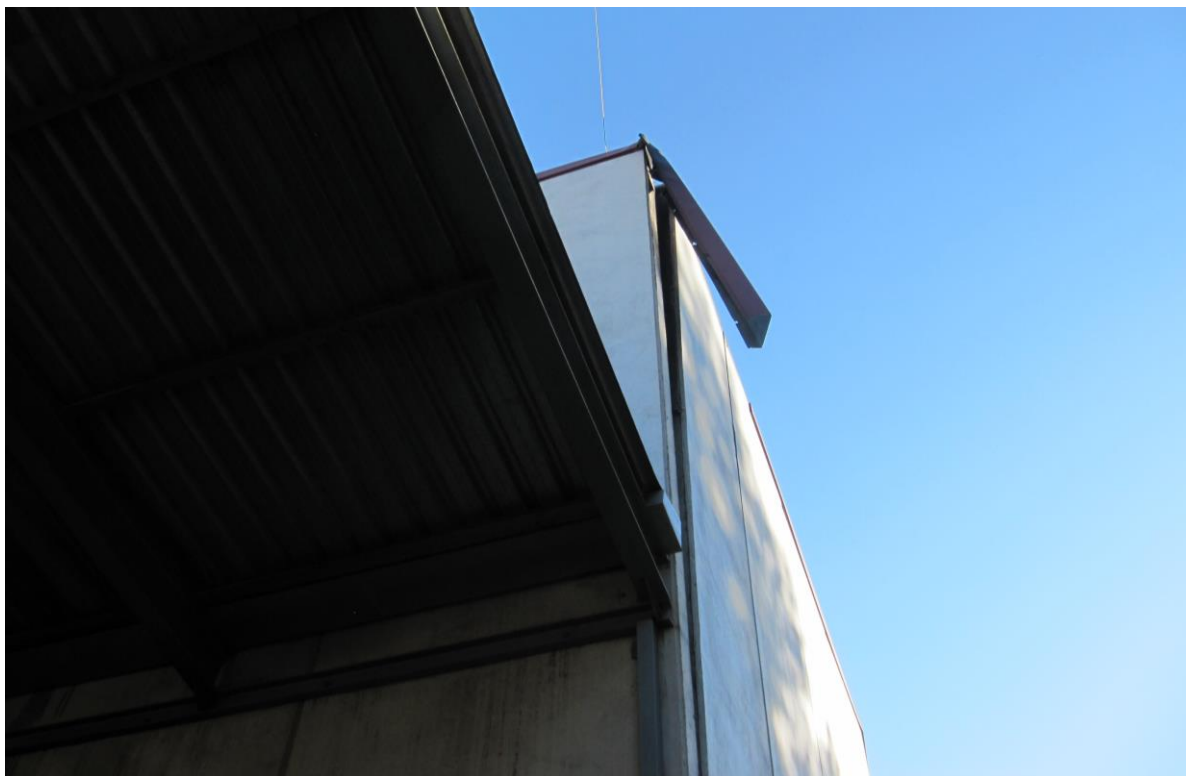
Fotografia 16: Entrada nau escollida



Fotografia 17: Magatzem nau escollida



Fotografia 18: Magatzem nau escollida amb pont grua



Fotografia 19: Façana greument afectada



Fotografia 20: Estructura principal esquarterada



Fotografia 21: Nau després del desenrunament planta baixa



Fotografia 22: Nau després del desenrunament planta baixa i primera



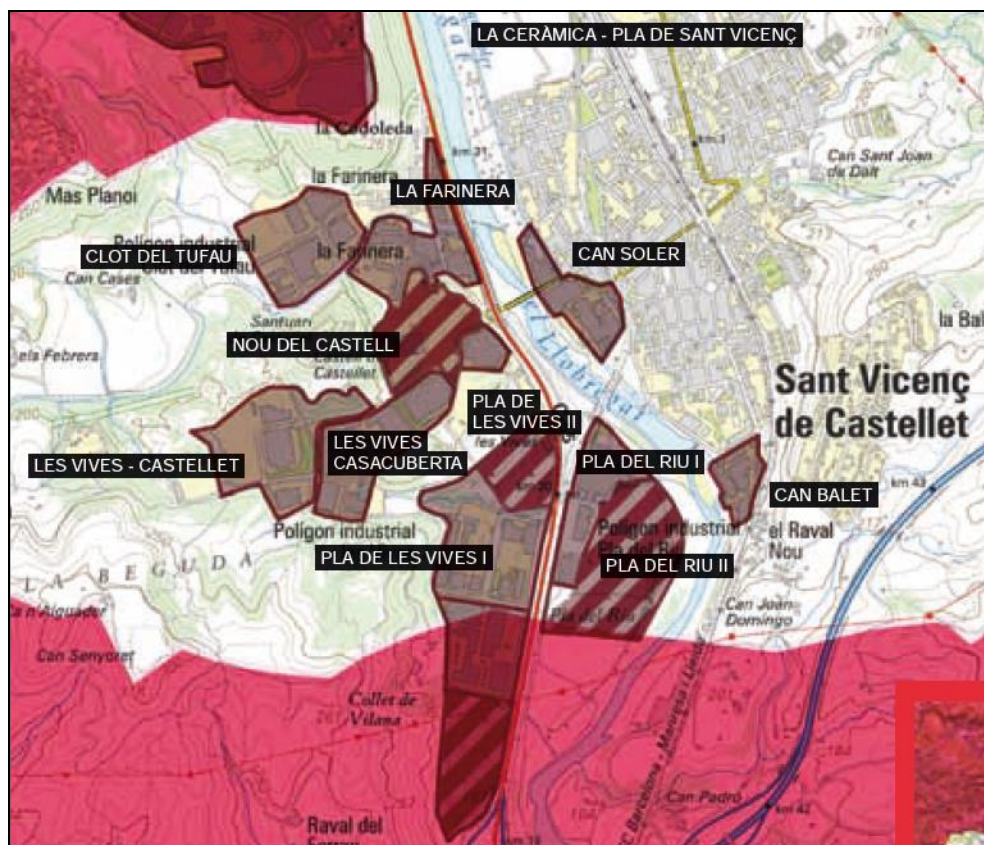
Fotografia 23: Estructura principal de coberta



Fotografia 24: Pareds divisòries afectades



Fotografia 25: Paviment danyat



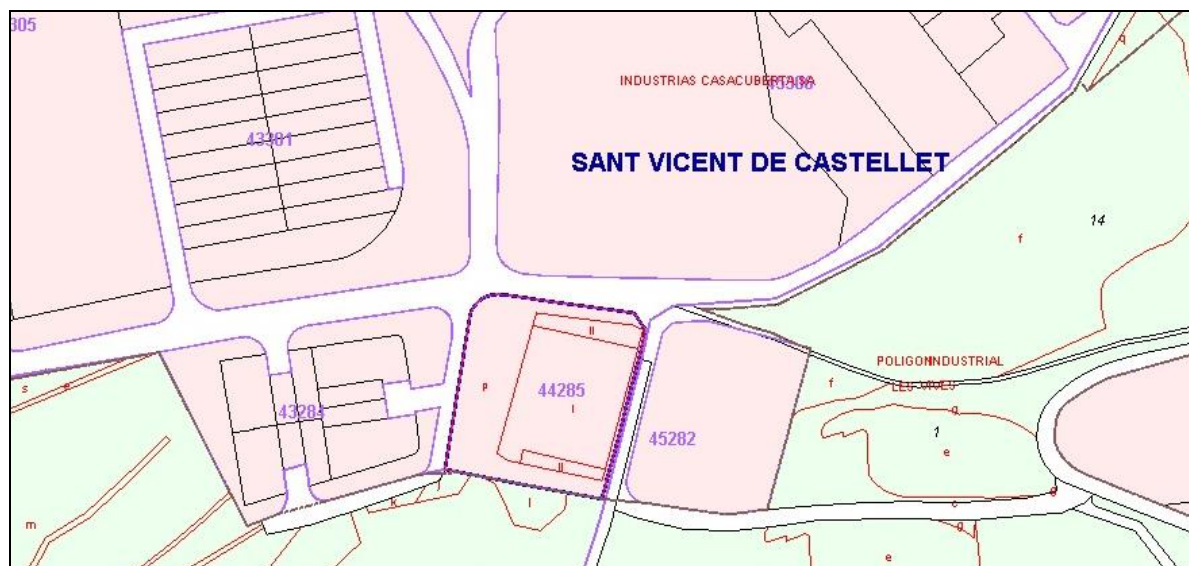
Fotografia 26: Plànol situació de Sant Vicenç de Castellet i dels seus polígons industrials



Fotografia 27: Qualificació segons el MUC



Fotografia 28: Qualificació segons planejament municipal



Fotografia 29: Plànol localització segons el cadastre

8.2 Càlcul de les preexistències en Continent

	SUPERFICIE m2	€/m2	VALOR A NOU
Planta	1008,32	470,46 €	474.374,23 €
Altell	477,30	235,23 €	112.275,28 €
TOTAL			586.649,51 €

Taula 8.2.1

VALOR A NOU	ANTIGUITAT	DEPRECIACIÓ ANUAL	DEPRECIACIÓ TOTAL	DEPRECIACIÓ	VALOR REAL
586.649,51 €	13	1,00%	13,00%	76.264,44 €	510.385,07 €

Taula 8.2.2

Preu €/m2 extret del llibre del "BEC, Boletín Económico de la Construcción any 2014, Primer trimestre, nº297"

8.3 Càlcul de les preexistències de Mobiliari

CONCEPTE MOBILIARI	Unitats	Import unitari	Valor de nou	Any de compra	Antiguitat	Vida útil	Demèrit anual	Demèrit total	Valor residual	Valor real
INFORMÀTICA										
Portàtil sala de juntes	1	634,95 €	634,95 €	2009	4	5	18%	72%	10%	177,79 €
Ratolí òptic del portàtil	1	15,00 €	15,00 €	2006	7	5	18%	126%	10%	1,50 €
PC 1	1	460,00 €	460,00 €	2006	7	5	18%	126%	10%	46,00 €
Ratolí PC 1	1	15,00 €	15,00 €	2006	7	5	18%	126%	10%	1,50 €
Cable PC 1	1	6,00 €	6,00 €	2006	7	10	9%	63%	10%	2,22 €
Commutador PC 1	1	55,00 €	55,00 €	2006	7	10	9%	63%	10%	20,35 €
PC 2	1	460,00 €	460,00 €	2008	5	5	18%	90%	10%	46,00 €
Ratolí PC 2	1	15,00 €	15,00 €	2008	5	5	18%	90%	10%	1,50 €
Cable PC 2	1	6,00 €	6,00 €	2008	5	10	9%	45%	10%	3,30 €
Commutador PC 2	1	55,00 €	55,00 €	2008	5	10	9%	45%	10%	30,25 €
Pantalla Oficina	1	129,00 €	129,00 €	2006	7	9	10%	70%	10%	38,70 €
Teclat Oficina	1	24,99 €	24,99 €	2006	7	5	18%	126%	10%	2,50 €
Ratolí Oficina	1	9,99 €	9,99 €	2006	7	5	18%	126%	10%	1,00 €
PC 3	1	680,00 €	680,00 €	2009	4	5	18%	72%	10%	190,40 €
Pantalla PC 3	1	140,67 €	140,67 €	2007	6	9	10%	60%	10%	56,27 €
Teclat+ratolí PC 3	1	35,25 €	35,25 €	2007	6	5	18%	108%	10%	3,53 €
Projector Sala de Juntes	1	459,06 €	459,06 €	2007	6	9	10%	60%	10%	183,62 €
Impressora KYOCERA	1	750,00 €	750,00 €	2012	1	7	13%	13%	10%	653,57 €
Impressora OKI C5600	1	740,00 €	740,00 €	2010	3	7	13%	39%	10%	454,57 €
Impressora OKI C830	1	1.557,03 €	1.557,03 €	2009	4	7	13%	51%	10%	756,27 €
Impressora multifunció HP	1	100,00 €	100,00 €	2011	2	7	13%	26%	10%	74,29 €
SAI SPS soho 600 VA stand-by	2	82,00 €	164,00 €	2010	3	5	18%	54%	10%	75,44 €
Pantalla Sala de Juntes	1	119,99 €	119,99 €	2009	4	9	10%	40%	10%	71,99 €

MATERIAL OFICINA										
Fax Brother	1	200,00 €	200,00 €	2009	4	7	14%	54%	5%	91,43 €
Trituradora de documents	1	99,02 €	99,02 €	2009	4	10	9%	36%	10%	63,37 €
Pissarra sala de Junes	1	100,00 €	100,00 €	2011	2	10	9%	18%	5%	82,00 €
Central telefònica	1	3.232,73 €	3.232,73 €	2009	4	12	8%	32%	5%	2.209,03 €
Reparació segells de control	1	150,00 €	150,00 €	2009	4	15	6%	25%	5%	112,00 €
MOBILIARI OFICINA										
Dispensador aigua	1	150,00 €	150,00 €	2011	2	10	9%	18%	10%	123,00 €
Nevera	1	250,00 €	250,00 €	2007	6	13	7%	42%	10%	146,15 €
Microones	1	60,00 €	60,00 €	2007	6	10	9%	54%	10%	27,60 €
Cafetera Nespresso	2	80,00 €	160,00 €	2007	6	10	9%	54%	10%	73,60 €
Seients despatx	4	34,99 €	139,96 €	2007	6	10	10%	57%	5%	60,18 €
Taula 1800*800	3	179,00 €	537,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	230,91 €
Armari 198*20	6	275,00 €	1.650,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	709,50 €
Armari 82*80	6	169,00 €	1.014,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	436,02 €
Armari alumini 198*100	3	339,00 €	1.017,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	437,31 €
Prestatgeries alumini	12	23,00 €	276,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	118,68 €
Taula 160*80	14	149,00 €	2.086,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	896,98 €
Cadira sala de juntes	30	49,00 €	1.470,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	632,10 €
Arxivador	2	239,00 €	478,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	205,54 €
Taula auxiliar 100*60	1	375,00 €	375,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	161,25 €
Seient entapissat negre	6	69,00 €	414,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	178,02 €
Butaca Barcelona	2	295,00 €	590,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	253,70 €
Banc	1	375,00 €	375,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	161,25 €
MOBILIARI SANITARI										
Tovallolles doble capa	1	38,90 €	38,90 €	2006	7	10	9%	63%	10%	14,39 €
Tovalloler	2	17,50 €	35,00 €	2006	7	10	9%	63%	10%	12,95 €
Dosificador gel	3	21,50 €	64,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	23,87 €
Paper higiènic	1	34,90 €	34,90 €	2006	7	10	9%	63%	10%	12,91 €
Dispensador de paper WC	3	10,50 €	31,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	11,66 €
Dispensador seca-mans vertical	1	19,90 €	19,90 €	2006	7	10	9%	63%	10%	7,36 €

Seca-mans	1	22,50 €	22,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	8,33 €
Escombreta WC	3	4,90 €	14,70 €	2006	7	10	9%	63%	10%	5,44 €
Paperera basculant	1	29,50 €	29,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	10,92 €
MOBILIARI MAGATZEM										
Carretó retràctil	1	6.000,00 €	6.000,00 €	2007	6	18	5%	30%	10%	4.200,00 €
Enfardelladora (embalatge)	1	3.295,00 €	3.295,00 €	2007	6	18	5%	30%	10%	2.306,50 €
Transpaleta	1	249,00 €	249,00 €	2007	6	18	5%	30%	10%	174,30 €
Carro Picking	2	532,52 €	1.065,04 €	2012	1	18	5%	5%	10%	1.011,79 €
Escala	1	406,00 €	406,00 €	2009	4	20	5%	18%	10%	332,92 €
Màquina de neteja	1	4.100,00 €	4.100,00 €	2009	4	15	6%	24%	10%	3.116,00 €
Bàscula	1	1.255,00 €	1.255,00 €	2009	4	20	5%	18%	10%	1.029,10 €
Contenedor de residus	1	175,00 €	175,00 €	2013	0	10	10%	0%	5%	175,00 €
Dispensador d'aigua	1	150,00 €	150,00 €	2011	2	10	9%	18%	10%	123,00 €
Font d'aigua	1	720,00 €	720,00 €	2009	4	10	9%	36%	10%	460,80 €
Caixa d'eines	1	59,95 €	59,95 €	2009	4	10	9%	36%	10%	38,37 €
Trepant	1	57,95 €	57,95 €	2009	4	10	9%	36%	10%	37,09 €
Esglaó IKEA	1	4,00 €	4,00 €	2009	4	10	9%	36%	10%	2,56 €
Taula de treball	1	240,00 €	240,00 €	2007	6	10	9%	54%	10%	110,40 €
ESTANTERIES MECALUX										
<i>Zona entrades</i>										
Doble muntant de 6,5 m d'altura	48			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers de 2700 mm, de 1500 Kg (x2)	480			2006	7	30	3%	19%	10%	
Tensors diagonals	12			2006	7	30	3%	19%	10%	
Protectors de bases	12			2006	7	30	3%	19%	10%	
<i>Zona sota altell</i>										
Doble muntant baix de 3,5 m d'altura	32			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers de 1825 mm, de 1000 kg (x2)	40			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers de 2700 mm, de 1500 Kg (x2)	136			2006	7	30	3%	19%	10%	
Protectors de bases	16			2006	7	30	3%	19%	10%	
Cantilever de 5 columnes (5 m) 6 nivells	1			2006	7	30	3%	19%	10%	
Cantilever de 5 columnes (5 m) 7 nivells	1			2006	7	30	3%	19%	10%	

Altell de 3*8 m de superfície i 2,4 m d'altura	1			2006	7	30	3%	19%	10%	
<i>Zona picking (altell)</i>										
Doble muntant de 2100*100	55			2006	7	30	3%	19%	10%	
Doble muntant de 2100*50	48			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers 2250 mm	276			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers 1350 mm	146			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers 1800 mm	106			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 2250*1000 mm	84			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 1350*1000 mm	40			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 1800*1000 mm	40			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 2250*500 mm	54			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 1350*500 mm	114			2006	7	30	3%	19%	10%	
Reforços del tauler de 1000 mm	542			2006	7	30	3%	19%	10%	
Totalitat estanteries MECALUX	1	48.541,00 €	48.541,00 €	2006	7	30	3%	19%	10%	39.480,01 €
TOTAL PREEXISTÈNCIES			88.064,98 €							63.007,84 €

Taula 8.3

8.4 Càlcul de la valoració de danys de Mobiliari

CONCEPTE MOBILIARI	Unitats	Import unitari	Valor de nou	Any de compra	Antiguitat	Vida útil	Demèrit anual	Demèrit total	Valor residual	Valor real
INFORMÀTICA										
Portàtil sala de juntes	1	634,95 €	634,95 €	2009	4	5	18%	72%	10%	177,79 €
Ratolí òptic del portàtil	1	15,00 €	15,00 €	2006	7	5	18%	126%	10%	1,50 €
PC 1	1	460,00 €	460,00 €	2006	7	5	18%	126%	10%	46,00 €
Ratolí PC 1	1	15,00 €	15,00 €	2006	7	5	18%	126%	10%	1,50 €
Cable PC 1	1	6,00 €	6,00 €	2006	7	10	9%	63%	10%	2,22 €
Commutador PC 1	1	55,00 €	55,00 €	2006	7	10	9%	63%	10%	20,35 €
PC 2	1	460,00 €	460,00 €	2008	5	5	18%	90%	10%	46,00 €
Ratolí PC 2	1	15,00 €	15,00 €	2008	5	5	18%	90%	10%	1,50 €
Cable PC 2	1	6,00 €	6,00 €	2008	5	10	9%	45%	10%	3,30 €
Commutador PC 2	1	55,00 €	55,00 €	2008	5	10	9%	45%	10%	30,25 €
Pantalla Oficina	1	129,00 €	129,00 €	2006	7	9	10%	70%	10%	38,70 €
Teclat Oficina	1	24,99 €	24,99 €	2006	7	5	18%	126%	10%	2,50 €
Ratolí Oficina	1	9,99 €	9,99 €	2006	7	5	18%	126%	10%	1,00 €
PC 3	1	680,00 €	680,00 €	2009	4	5	18%	72%	10%	190,40 €
Pantalla PC 3	1	140,67 €	140,67 €	2007	6	9	10%	60%	10%	56,27 €
Teclat+ratolí PC 3	1	35,25 €	35,25 €	2007	6	5	18%	108%	10%	3,53 €
Projector Sala de Juntes	1	459,06 €	459,06 €	2007	6	9	10%	60%	10%	183,62 €
Impressora KYOCERA	1	750,00 €	750,00 €	2012	1	7	13%	13%	10%	653,57 €
Impressora OKI C5600	1	740,00 €	740,00 €	2010	3	7	13%	39%	10%	454,57 €
Impressora OKI C830	1	1.557,03 €	1.557,03 €	2009	4	7	13%	51%	10%	756,27 €
Impressora multifunció HP	1	100,00 €	100,00 €	2011	2	7	13%	26%	10%	74,29 €
SAI SPS soho 600 VA stand-by	2	82,00 €	164,00 €	2010	3	5	18%	54%	10%	75,44 €

Pantalla Sala de Junes	1	119,99 €	119,99 €	2009	4	9	10%	40%	10%	71,99 €
MATERIAL OFICINA										
Fax Brother	1	200,00 €	200,00 €	2009	4	7	14%	54%	5%	91,43 €
Trituradora de documents	1	99,02 €	99,02 €	2009	4	10	9%	36%	10%	63,37 €
Pissarra sala de Junes	1	100,00 €	100,00 €	2011	2	10	9%	18%	5%	82,00 €
Central telefònica	1	3.232,73 €	3.232,73 €	2009	4	12	8%	32%	5%	2.209,03 €
Reparació segells de control	1	91,28 €	91,28 €							91,28 €
MOBILIARI OFICINA										
Dispensador aigua	1	150,00 €	150,00 €	2011	2	10	9%	18%	10%	123,00 €
Nevera	1	250,00 €	250,00 €	2007	6	13	7%	42%	10%	146,15 €
Microones	1	60,00 €	60,00 €	2007	6	10	9%	54%	10%	27,60 €
Cafetera Nespresso	2	80,00 €	160,00 €	2007	6	10	9%	54%	10%	73,60 €
Seients despatx	4	34,99 €	139,96 €	2007	6	10	10%	57%	5%	60,18 €
Taula 1800*800	3	179,00 €	537,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	230,91 €
Armari 198*20	6	275,00 €	1.650,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	709,50 €
Armari 82*80	6	169,00 €	1.014,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	436,02 €
Armari alumini 198*100	3	339,00 €	1.017,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	437,31 €
Prestatgeries alumini	12	23,00 €	276,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	118,68 €
Taula 160*80	14	149,00 €	2.086,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	896,98 €
Cadira sala de juntes	30	49,00 €	1.470,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	632,10 €
Arxivador	2	239,00 €	478,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	205,54 €
Taula auxiliar 100*60	1	375,00 €	375,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	161,25 €
Seient entapissat negre	6	69,00 €	414,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	178,02 €
Butaca Barcelona	2	295,00 €	590,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	253,70 €
Banc	1	375,00 €	375,00 €	2007	6	10	10%	57%	5%	161,25 €
MOBILIARI SANITARI										
Tovallols doble capa	1	38,90 €	38,90 €	2006	7	10	9%	63%	10%	14,39 €
Tovalloler	2	17,50 €	35,00 €	2006	7	10	9%	63%	10%	12,95 €
Dosificador gel	3	21,50 €	64,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	23,87 €
Paper higiènic	1	34,90 €	34,90 €	2006	7	10	9%	63%	10%	12,91 €
Dispensador de paper WC	3	10,50 €	31,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	11,66 €

Dispensador seca-mans vertical	1	19,90 €	19,90 €	2006	7	10	9%	63%	10%	7,36 €
Seca-mans	1	22,50 €	22,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	8,33 €
Escombreta WC	3	4,90 €	14,70 €	2006	7	10	9%	63%	10%	5,44 €
Paperera basculant	1	29,50 €	29,50 €	2006	7	10	9%	63%	10%	10,92 €
MOBILIARI MAGATZEM										
Carretó retràctil	1	6.000,00 €	6.000,00 €	2007	6	18	5%	30%	10%	4.200,00 €
Enfardelladora (embalatge)	1	3.295,00 €	3.295,00 €	2007	6	18	5%	30%	10%	2.306,50 €
Transpaleta	1	249,00 €	249,00 €	2007	6	18	5%	30%	10%	174,30 €
Carro Picking	2	532,52 €	1.065,04 €	2012	1	18	5%	5%	10%	1.011,79 €
Escala	1	406,00 €	406,00 €	2009	4	20	5%	18%	10%	332,92 €
Màquina de neteja	1	4.100,00 €	4.100,00 €	2009	4	15	6%	24%	10%	3.116,00 €
Bàscula	1	1.255,00 €	1.255,00 €	2009	4	20	5%	18%	10%	1.029,10 €
Contenedor de residus	1	175,00 €	175,00 €	2013	0	10	10%	0%	5%	175,00 €
Dispensador d'aigua	1	150,00 €	150,00 €	2011	2	10	9%	18%	10%	123,00 €
Font d'aigua	1	720,00 €	720,00 €	2009	4	10	9%	36%	10%	460,80 €
Caixa d'eines	1	59,95 €	59,95 €	2009	4	10	9%	36%	10%	38,37 €
Trepant	1	57,95 €	57,95 €	2009	4	10	9%	36%	10%	37,09 €
Esglaó IKEA	1	4,00 €	4,00 €	2009	4	10	9%	36%	10%	2,56 €
Taula de treball	1	240,00 €	240,00 €	2007	6	10	9%	54%	10%	110,40 €
ESTANTERIES MECALUX										
<i>Zona entrades</i>										
Doble muntant de 6,5 m d'altura	48			2006	7	30	3%	19%	10%	
Traversers de 2700 mm, de 1500 Kg (x2)	480			2006	7	30	3%	19%	10%	
Tensors diagonals	12			2006	7	30	3%	19%	10%	
Protectors de bases	12			2006	7	30	3%	19%	10%	
<i>Zona sota altell</i>										
Doble muntant baix de 3,5 m d'altura	32			2006	7	30	3%	19%	10%	
Traversers de 1825 mm, de 1000 kg (x2)	40			2006	7	30	3%	19%	10%	
Traversers de 2700 mm, de 1500 Kg (x2)	136			2006	7	30	3%	19%	10%	
Protectors de bases	16			2006	7	30	3%	19%	10%	
Cantilever de 5 columnes (5 m) 6 nivells	1			2006	7	30	3%	19%	10%	

Cantilever de 5 columnes (5 m) 7 nivells	1			2006	7	30	3%	19%	10%	
Altell de 3*8 m de superfície i 2,4 m d'altura	1			2006	7	30	3%	19%	10%	
<i>Zona picking (altell)</i>										
Doble muntant de 2100*100	55			2006	7	30	3%	19%	10%	
Doble muntant de 2100*50	48			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers 2250 mm	276			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers 1350 mm	146			2006	7	30	3%	19%	10%	
Travessers 1800 mm	106			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 2250*1000 mm	84			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 1350*1000 mm	40			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 1800*1000 mm	40			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 2250*500 mm	54			2006	7	30	3%	19%	10%	
Taulers 1350*500 mm	114			2006	7	30	3%	19%	10%	
Reforços del tauler de 1000 mm	542			2006	7	30	3%	19%	10%	
Totalitat estanteries MECALUX	1	48.541,00 €	48.541,00 €	2006	7	30	3%	19%	10%	39.480,01 €
TOTAL DANYS			88.006,26 €							62.987,12 €

Taula 8.4

8.5 Càlcul de les preexistències de Mercaderies (Taula 8.5)

MARCA DELS PRODUCTES	IMPORT TOTAL
COINTRA	4.761,92 €
PRESTO	6.651,40 €
ATH	12.263,70 €
GROHE	139.931,19 €
LA FARGA	11.542,20 €
CH QUIMICA	282,80 €
PIPELIFE	2.506,09 €
SFA	14.651,92 €
HASA	6.700,70 €
KME	809,65 €
FUJITSU	7.588,82 €
HIYASU	4.659,08 €
ARCO	26.146,66 €
HOGARTEC	9.582,75 €
SAUNIER DUVAL	91.957,79 €
HONEYWELL	20.385,91 €
RAYCO	8.239,33 €
REVESTUBE	1.586,90 €
FERROLI	47.999,73 €
DUCASA	11.164,81 €
THERMOR	89.140,89 €
UPONOR	90.319,61 €
KAIMAN	5.024,96 €
WATTS	3.015,66 €
ARMAFLEX	6.171,98 €
GIACOMINI	441,37 €
ORKLI	25.618,52 €
SUPER-EGO	836,59 €
CREARPLAST	738,22 €
UNIPIPE	6.493,52 €
TUCAI	8.280,96 €
MARTIGRAP	296,02 €
ROTHENBERGER	10.100,62 €
FERRANDO	3.621,63 €
ATLANTIC	13.012,05 €
TUB DE COURE	3.799,91 €
LIKITECH	8.282,91 €
ESPIROFLEX	1.273,68 €
WIRQUIN	21.121,35 €
JIMTEN	4.276,50 €
TRES	14.800,70 €
HENKEL	6.559,41 €
CARRIER	423,70 €
DELTACALOR	5.505,90 €
EXTARSA	1.500,50 €
BROQUETAS	7.486,08 €
SAL	468,00 €
OTER	3.540,32 €
MATERIAL RECUPERAT	
SAL	3.146,10 €
TUB CORRUGAT	315,00 €
TOTAL PREEXISTÈNCIA	775.026,03 €

8.6 Càlcul de la valoració de danys de Mercaderies

MARCA DELS PRODUCTES	IMPORT TOTAL
COINTRA	4.761,92 €
PRESTO	6.651,40 €
ATH	12.263,70 €
GROHE	139.931,19 €
LA FARGA	11.542,20 €
CH QUIMICA	282,80 €
PIPELIFE	2.506,09 €
SFA	14.651,92 €
HASA	6.700,70 €
KME	809,65 €
FUJITSU	7.588,82 €
HIYASU	4.659,08 €
ARCO	26.146,66 €
HOGARTEC	9.582,75 €
SAUNIER DUVAL	91.957,79 €
HONEYWELL	20.385,91 €
RAYCO	8.239,33 €
REVESTUBE	1.586,90 €
FERROLI	47.999,73 €
DUCASA	11.164,81 €
THERMOR	89.140,89 €
UPONOR	90.319,61 €
KAIMAN	5.024,96 €
WATTS	3.015,66 €
ARMAFLEX	6.171,98 €
GIACOMINI	441,37 €
ORKLI	25.618,52 €
SUPER-EGO	836,59 €
CREARPLAST	738,22 €
UNIPIPE	6.493,52 €
TUCAI	8.280,96 €
MARTIGRAP	296,02 €
ROTHENBERGER	10.100,62 €
FERRANDO	3.621,63 €
ATLANTIC	13.012,05 €
TUB DE COURE	3.799,91 €
LIKITECH	8.282,91 €
ESPIROFLEX	1.273,68 €
WIRQUIN	21.121,35 €
JIMTEN	4.276,50 €
TRES	14.800,70 €
HENKEL	6.559,41 €
CARRIER	423,70 €
DELTACALOR	5.505,90 €
EXTARSA	1.500,50 €
BROQUETAS	7.486,08 €
SAL	468,00 €
OTER	3.540,32 €
TOTAL DANYS	771.564,93 €

Taula 8.6

8.7 Desglossament de la valoració de danys de Mercaderies (Taula 8.7)

MARCA DELS PRODUCTES	DEFINICIÓ	STOCK	PREU UNITARI	IMPORT
COINTRA	KIT STANDARD EVACUACIO GASOS	4	4,89 €	19,55 €
COINTRA	CALENTADOR ESTANC G.NAT.	3	272,02 €	816,05 €
COINTRA	CALENTADOR GAS BUTA	19	92,00 €	1.748,00 €
COINTRA	CALENTADOR GAS OPTIMA	25	87,13 €	2.178,32 €
				4.761,92 €
PRESTO	FLUXOR PRESTO1000M JUNTA	25	28,83 €	720,76 €
PRESTO	FLUXOR PRESTO 1000M	7	36,78 €	257,47 €
PRESTO	PULSADOR PEU PRESTO-520	5	56,43 €	282,15 €
PRESTO	AIXETA PRESTO MEZCL.3000 REG.CAUDAL/FILT.	1	86,70 €	86,70 €
PRESTO	RUIXADOR DUTXA MONT.MURAL	10	22,29 €	222,90 €
PRESTO	AIXETA GIRATORIA	12	22,44 €	269,33 €
PRESTO	AIXETA PRESTO	68	28,38 €	1.929,63 €
PRESTO	ENLLAÇ LAVABO	32	7,44 €	238,02 €
PRESTO	CAPÇAL MESCLADOR	4	65,41 €	261,63 €
PRESTO	BRAÇ DUTXA RUIXADOR ORIENTABLE	6	54,11 €	324,66 €
PRESTO	VÀLVULA TERMOSTÀTICA ¾" M ¾" H	5	56,69 €	283,43 €
PRESTO	CAPÇAL P/PRESTO 530-540	2	31,19 €	62,38 €
PRESTO	POLSADOR PEU	4	86,19 €	344,74 €
PRESTO	RUIXADOR ANTIVANDÀLIC MURAL	5	24,20 €	121,01 €
PRESTO	AIXETA PEDAL	18	69,26 €	1.246,59 €
				6.651,40 €
ATH	DESCALCIFICADOR LOGIX	35	291,11 €	10.188,70 €
ATH	DESCALCIFICADOR ECOWATER RBS 24	5	415,00 €	2.075,00 €
				12.263,70 €
GROHE	ACOPLAMENT CLAU DE PAS 80mm	11	2,74 €	30,15 €
GROHE	AIREJADOR TIPUS MOUSSEUR	70	3,23 €	225,98 €
GROHE	AMORTIDOR SOROLL	13	6,48 €	84,26 €
GROHE	ANCLATGE FIXE RAPID SL	18	8,85 €	159,24 €

GROHE	BARRA DUTXA 60cm RELEXA PLUS	59	28,11 €	1.658,64 €
GROHE	BARRA DUTXA RELEXA 60cm	17	42,72 €	726,18 €
GROHE	BRAÇ ½" P/DUTXA MURAL ESPC.CR	2	15,39 €	30,78 €
GROHE	BRAÇ MODERN ½" P/RAINSHOWER MURAL CR	12	32,21 €	386,55 €
GROHE	CAIXA CONEX.P/EMP.TRAFO 230V ALLURE E	1	110,89 €	110,89 €
GROHE	CANO ESTRAIBLE+FLEXO ZEDRA HACER INOX	1	57,23 €	57,23 €
GROHE	CANO EXTRAIBLE+FLEXO CR	1	20,89 €	20,89 €
GROHE	CAPÇAL METAL·LIC P/37145IK-52IK	2	27,13 €	54,26 €
GROHE	CART·CHIARA/EUROD./EUROT./EUROP./EUROW	3	23,37 €	70,11 €
GROHE	CARTUTXO ELECTRONIC	1	87,14 €	87,14 €
GROHE	CARTUTXO MESCLADOR LINEARE 28mm CR	1	19,08 €	19,08 €
GROHE	CARTUTXO MOEN	1	29,27 €	29,27 €
GROHE	CISTERNA WC	5	49,82 €	249,11 €
GROHE	DUTXA ½" RELEXA CR.SOP.MURAL FIJO	29	18,83 €	545,95 €
GROHE	DUTXA ½" RELEXA PLUS CR	15	27,72 €	415,83 €
GROHE	DUTXA 180mm BRAÇ 450mm TERMOST.CR	2	337,79 €	675,58 €
GROHE	DUTXA C/INV.BRAÇ 450mm C/MONOM.CR	1	232,77 €	232,77 €
GROHE	DUTXA C/INV.BRAÇ 450mm TERMOST.CR	17	200,00 €	3.400,00 €
GROHE	DUTXA C/INV.EUPHORIA BRAÇ 400mm CR	1	192,03 €	192,03 €
GROHE	DUTXA C/TERMOST.BRAÇ DUTXA 400mm	9	553,19 €	4.978,75 €
GROHE	DUTXA C/TERMOST.GROHTHERM 1000 CR.	25	159,80 €	3.995,07 €
GROHE	DUTXA CLASSIC ½" TELEDUTXA d.130	4	106,02 €	424,10 €
GROHE	DUTXA CLASSIC ½" TELEDUTXA d.160	2	142,09 €	284,18 €
GROHE	DUTXA d.130mm POWER-SOUL BARRA 60cm	2	79,50 €	159,01 €
GROHE	DUTXA DUO ½" TEMPESTA CR	21	26,99 €	566,77 €
GROHE	DUTXA ECO EUPHORIA BARRA 60cm CR.	1	39,87 €	39,87 €
GROHE	DUTXA EUPHORIA CUBE C/BARRA 90cm CR	1	40,23 €	40,23 €
GROHE	DUTXA RAINSHOWER SOLO 100 ½" CR.	6	42,97 €	257,83 €
GROHE	DUTXA RAINSHOWER SOLO 100 ½" CR.	13	62,85 €	817,05 €
GROHE	DUTXA RAINSHOWER SYSTEM S/TERMOST	1	520,91 €	520,91 €
GROHE	DUTXA TERMTC.GROHTHERM 1000 CR.	1	157,37 €	157,37 €

GROHE	DUTXA TRIO ½" MOVARIO CR	1	104,84 €	104,84 €
GROHE	DUTXA TRIO ½" TEMPESTA CR	8	30,22 €	241,77 €
GROHE	DUTXA TRIO BARRA 60 ½"TEMPESTA CR	16	44,26 €	708,12 €
GROHE	DUTXA NEW TEMPESTA 60cm LIMIT.CR	1	23,65 €	23,65 €
GROHE	DUTXA NEW TEMPESTA BARRA 60cm CR	41	20,51 €	840,98 €
GROHE	DUTXA NEW TEMPESTA C/SOP.MUR.CR.	1	13,56 €	13,56 €
GROHE	DUTXA NEW TEMPESTA 60cm LIMIT.	1	30,30 €	30,30 €
GROHE	CODOL ACOPLAMENT RAINSHOWER CR	6	18,93 €	113,55 €
GROHE	CODOL SORTIDA	43	12,35 €	530,97 €
GROHE	PENJADOR GROHE ONDUS CR.	1	42,61 €	42,61 €
GROHE	DUTXA MASSATGE ½" EUPHORIA CR.	8	62,87 €	502,93 €
GROHE	DUTXA-MONO TEMPESTA ½" CR	4	20,68 €	82,73 €
GROHE	TELEDUTXA CHAMPAGNE ½" CR.	2	84,10 €	168,20 €
GROHE	TELEDUTXA TRIO ½" CR.	12	82,78 €	993,40 €
GROHE	COS EMP.+MONTURA G ½"	19	5,52 €	104,93 €
GROHE	COS EMP.+MONTURA G ¾"	95	9,15 €	869,49 €
GROHE	DUCHA MUR.210mm RAINSHOWER F-SERIES	4	180,34 €	721,38 €
GROHE	DUCHA MURAL HACER RELEXA	2	42,45 €	84,90 €
GROHE	DUCHA MURAL EUPHORIA SYSTEM CR.	13	308,58 €	4.011,49 €
GROHE	EMPUÑADURA GRADUADA EUROPLUS 34001/5	2	12,42 €	24,83 €
GROHE	ESCARXOFA ½" RAINSHOWER MODERN CR	11	159,54 €	1.754,90 €
GROHE	ESCOMBRER PARET ESSENTIALS CR	1	28,77 €	28,77 €
GROHE	FILTRO RECANVI B500 GROHE BLUE	11	30,92 €	340,13 €
GROHE	FLEXIBLE C/TUERCA PRES.P/ZEDRA-MINTA CR	10	6,99 €	69,89 €
GROHE	FLEXO DUTXA SILVERFLEX 1,75m CR.	25	11,79 €	294,67 €
GROHE	FLEXO METAL-LIC 1,5m R ½x1/2"	55	10,80 €	593,89 €
GROHE	FLEXO METAL-LIC 1,75m CR	145	11,05 €	1.602,37 €
GROHE	FLEXO METALICO 2m G CR	50	9,95 €	497,72 €
GROHE	FLEXO RELEXAFLEX 1,5m CR	294	9,87 €	2.842,15 €
GROHE	AIXETA LAV.1/2" EUROECO COSMOPOLITAN SE	4	33,48 €	133,91 €
GROHE	AIXETA LAV.C/MESCL.INFRAR.CTRAFO CX.230VC	5	147,34 €	736,68 €

GROHE	AIXETA LAV.MUR.1/2" EUROECO COSMOPOLITAN	5	30,76 €	153,82 €
GROHE	AIXETA P / RENTADORA ½ " CR	6	9,88 €	59,28 €
GROHE	INV.5 VIES (PART EXT .) ATRIO LOTA CR	2	68,10 €	136,19 €
GROHE	INVERSOR 3 VIES CHIARA CR	1	44,54 €	44,54 €
GROHE	SABONERA VIDRE ESSENTIALS	1	8,37 €	8,37 €
GROHE	JOC VÀLVULES ANTI-RETORN GROMIX (2u)	1	16,17 €	16,17 €
GROHE	JOC 5 PASSADORS SEGURETAT	1	10,45 €	10,45 €
GROHE	JOC RECANVIS	100	7,06 €	706,38 €
GROHE	LATIGUILLO FLEXIBLE	5	3,56 €	17,78 €
GROHE	CLAU DE PAS	40	37,19 €	1.487,71 €
GROHE	MECANISME AQUADIMER 34367	1	22,31 €	22,31 €
GROHE	MECANISME EMP.P / MONOM. LAVABO MURAL ATRI	3	99,09 €	297,26 €
GROHE	MEZCL.LAVABO TEMP.CONTROMIX CROM	1	193,06 €	193,06 €
GROHE	MEZCL.MUR.DUCHA EMP.EUROSMART TEMPOR.CR	14	116,34 €	1.628,71 €
GROHE	MONOBL.LAV.1/2" ATRI LOTA GIR.CONEX.CR	1	173,88 €	173,88 €
GROHE	MONOBL.LAV.1/2" ATRI YPSILON CONEX.CR	1	178,34 €	178,34 €
GROHE	MONOCOMANDAMENT BIDET ½" varis models	255	51,07 €	13.022,02 €
GROHE	MONOCOMANDAMENT DUTXA ½" varis models	81	47,51 €	3.848,62 €
GROHE	MONOCOMANDAMENT AIGÜERA ½" varis models	213	97,21 €	20.704,84 €
GROHE	MONOCOMANDAMENT LAVABO ½" varis models	375	57,47 €	21.549,39 €
GROHE	MONOCOMANDAMENT BANY-DUTXA ½" varis models	8	130,87 €	1.046,98 €
GROHE	MONOCOMANDAMENT BIDET ½" varis models	5	108,13 €	540,63 €
GROHE	PACK ESTALVI – PLA RENOVE BASIC	22	155,80 €	3.427,52 €
GROHE	PART EXT.LLAVE PAS ½-3/4-1" COSTA CR	48	9,20 €	441,82 €
GROHE	PART EXTERIOR CLAU PAS 28- 80mm	3	26,17 €	78,52 €
GROHE	PART I.UNIV.RAPIDO – E P / MONOM.EMP.B –D	7	59,29 €	415,05 €
GROHE	PART I.UNIV.RAPIDO – T P / TERMOST.EMP.B –D	12	107,23 €	1.286,79 €
GROHE	RÀCORD BLOQUEJABLE ½x3/4 " EXCENT.10mm	2	19,27 €	38,53 €
GROHE	RAPID SL BIDE MONT.TABIQUES LLEUGERS 1m	1	144,99 €	144,99 €
GROHE	RAPID SL P / BIDE MUNTATGE PARET 1,13 m	2	0,01 €	0,02 €
GROHE	RAPID SL P / WC MONT.DELANTE ENVÀ 1,13 m	6	179,56 €	1.077,33 €

GROHE	RAPID SL P / WC MONT.DELANTE ENVÀ 1,13 m	1	193,19 €	193,19 €
GROHE	RAPID SL P / WC MUNTATGE TAB.1 , 13m C / MTE .	18	122,60 €	2.206,82 €
GROHE	RECANVI JUNTES Fluxor 43740	1	69,63 €	69,63 €
GROHE	REGULADOR DESCÀRREGA 37145lk-152lk/153-157	2	5,16 €	10,31 €
GROHE	REVEST.P / WC SUSPENS.RAPID SL 1,13 m	8	20,87 €	166,93 €
GROHE	SERVO – VALV.DESCARGA D.16 – 35mm	14	12,92 €	180,88 €
GROHE	SERVO – VALV.DESCARGA d.40mm	21	12,92 €	271,32 €
GROHE	SUPORT MURAL FIX C / floró CUAD.CR.	3	13,59 €	40,78 €
GROHE	SUPORT MURAL FIX Rainshower CR	3	14,26 €	42,78 €
GROHE	SUPORT MURAL FIX relaxa PLUS	10	5,65 €	56,48 €
GROHE	SUPORT MURAL REGUL.RELEXA PLUS	56	9,62 €	538,78 €
GROHE	SUPORT MURAL REGULABLE CR .	3	17,36 €	52,08 €
GROHE	SUPORT P / GOT – JABONERA ESSENTIALS CR	1	15,34 €	15,34 €
GROHE	SUBCONJUNT EMP.GRIFO LAVABO 36315000	1	72,14 €	72,14 €
GROHE	TECTRON SKATE URIN.INFRAR.116x144 INOX	4	218,88 €	875,52 €
GROHE	TELEDUTXA ½” varis models	246	19,89 €	4.891,88 €
GROHE	TERMOELEMENT ¾”	1	53,70 €	53,70 €
GROHE	TERMOELEMENT AIGÜES INVERTIDES	1	35,09 €	35,09 €
GROHE	TERMOST.BANO / DUTXA ½ “ GROHTHERM -1000	2	142,20 €	284,40 €
GROHE	TERMOST.BANO / DUTXA ½ “ GROHTHERM -2000	5	179,39 €	896,97 €
GROHE	TERMOST.B – D 3 /4 “ GROHTHERM -2000 EMP.CR.	2	114,10 €	228,19 €
GROHE	TERMOST.DUCHA EMP.1 / 2 “ ALLURE BRILLIANT	1	258,99 €	258,99 €
GROHE	TERMÒSTAT B – D 1 /2 “ QUADRA CR .	4	226,82 €	907,27 €
GROHE	TERMÒSTAT B – D GROHTHERM – 1000 ½ “ CR .	7	145,04 €	1.015,29 €
GROHE	TERMÒSTAT DUTXA ½ “ GROHTHERM EMP.CR.	4	122,71 €	490,84 €
GROHE	TERMÒSTAT DUTXA ½ “ GROHTHERM -1000	67	108,50 €	7.269,38 €
GROHE	TERMÒSTAT DUTXA ½ “ GROHTHERM -2000	7	153,73 €	1.076,11 €
GROHE	TERMÒSTAT DUTXA ½ “ QUADRA CR .	6	195,05 €	1.170,28 €
GROHE	TERMÒSTAT DUTXA GROHTHERM – 1000 ½ “ CR .	23	62,20 €	1.430,60 €
GROHE	TERMÒSTAT EMPOT.DUCHA ½ “ C / PART INT	3	141,69 €	425,08 €
GROHE	TOVALLOLER DOBLE ESSENTIALS CR	1	26,20 €	26,20 €

158 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

GROHE	TOVALLOLER ESSENTIALS 60cm CR	1	26,20 €	26,20 €
GROHE	CARGOL REGULACIÓ COMPLET P/43247-8	2	5,49 €	10,98 €
GROHE	TUB DESC.600x200mm CR.C/BAYON.35mm	3	17,24 €	51,71 €
GROHE	TUB EMPALME BLANC	18	5,33 €	95,90 €
GROHE	TUB EMPALME CROM	3	12,74 €	38,21 €
GROHE	UNISSET WC MONT.DUAL FLUSH / DESC.UNICA	7	90,36 €	632,55 €
GROHE	BUIDAODR AUTOMÀTIC CROM	4	19,91 €	79,65 €
GROHE	VALV.LLENADO ALIMENT.LATERAL	12	10,09 €	121,05 €
GROHE	VARETA DEL BUIDADOR	5	3,71 €	18,54 €
GROHE	GOT VIDRE ESSENTIALS	4	8,27 €	33,08 €
				139.931,19 €
LA FARGA	TECHNITUB ¼x0.8 SENSE AÏLLAR	53	13,21 €	700,08 €
LA FARGA	TECHNITUB ½x0.8 SENSE AÏLLAR	21	28,12 €	590,48 €
LA FARGA	TECHNITUB 3/8x0.8 SENSE AÏLLAR	90	22,73 €	2.045,43 €
LA FARGA	TECHNITUB 5/8x0.8 SENSE AÏLLAR	18	35,58 €	640,49 €
LA FARGA	TECHNITUB PLUS SIMPLE ¼x0.8 AÏLLAT	250	1,04 €	259,25 €
LA FARGA	TECHNITUB PLUS SIMPLE ½x0.8 AÏLLAT	475	2,09 €	993,70 €
LA FARGA	TECHNITUB PLUS SIMPLE 5/8x0.8 AÏLLAT	350	3,49 €	1.219,87 €
LA FARGA	TECHNITUB PLUS DOBLE ¼-3/8 AÏLLAT	480	2,59 €	1.243,24 €
LA FARGA	TECHNITUB PLUS DOBLE ¼-1/2 AÏLLAT	700	3,16 €	2.210,86 €
LA FARGA	TECHNITUB PLUS DOBLE 3/8-5/8 AÏLLAT	400	4,10 €	1.638,80 €
				11.542,20 €
CH QUIMICA	AIRNET NETEJADOR AC Aerosol 520cc	24	5,56 €	133,43 €
CH QUIMICA	AIRPUR HIGIENITZANT AC Aerosol 520cc	24	6,22 €	149,37 €
				282,80 €
PIPELIFE	CÒDOL 87 FEMELLA 30 '110 S.ENCOLADA	75	1,73 €	129,94 €
PIPELIFE	TAP REDUC.SIMPLE 200-160 S.ENCOLADA	24	2,94 €	70,64 €
PIPELIFE	TUB POLIETILÈ Dif diametres 10atm	1250	1,12 €	1.404,69 €
PIPELIFE	CÒDOL 45° 32 S.LISA-EUROTOP	280	0,30 €	83,33 €
PIPELIFE	CÒDOL 90° 32 S.LISA-EUROTOP	125	0,24 €	30,00 €
PIPELIFE	CÒDOL 45° 40 S.LISA-EUROTOP	80	0,39 €	31,49 €

PIPELIFE	CÒDOL 45 MASCLE 75 S.ENCOLADA	35	2,03 €	71,05 €
PIPELIFE	CÒDOL 67 MASCLE 30 '90 S.ENCOLADA	40	0,47 €	18,80 €
PIPELIFE	DERIV.45 SIMPLE M-H 160 S.ENCOLADA	45	3,50 €	157,50 €
PIPELIFE	DERIV.45 SIMPLE M-H 75 S.ENCOLADA	42	0,99 €	41,78 €
PIPELIFE	DERIV.45 SIMPLE M-H 125 S.ENCOLADA	60	1,20 €	71,82 €
PIPELIFE	DERIV.87 SIMPLE M-H 30 '125 S.ENCOLADA	60	0,98 €	58,80 €
PIPELIFE	TAP REDUC.SIMPLE 75-40 S.ENCOLADA	70	1,83 €	128,10 €
PIPELIFE	MANEGUET UNIÓ H-H 75 S.ENCOLADA	50	0,38 €	19,00 €
PIPELIFE	MANEGUET UNIÓ H-H 90 S.ENCOLADA	30	0,55 €	16,35 €
PIPELIFE	TAP CEC 160 S.ENCOLADA	40	4,32 €	172,80 €
				2.506,09 €
SFA	SANITRIT TRITURADOR PER WC	14	219,45 €	3.072,30 €
SFA	SANITOP TRITURADOR PER WC I LAVABO	5	248,71 €	1.243,55 €
SFA	SANIPRO TRITURADOR PER WC, DUTXA I BIDET	4	316,80 €	1.267,20 €
SFA	SANIVITE BOMBA PER RENTAVAIXELLES, RENTADORA	5	279,40 €	1.397,00 €
SFA	SANISHOWER BOMBA PER LAVABO, DUTXA I BIDET	5	226,60 €	1.133,00 €
SFA	SANICONDENS PRO	20	33,25 €	665,00 €
SFA	SANICONDENS Clim Deco.	89	27,55 €	2.451,95 €
SFA	SANICONDENS Mini.	30	28,50 €	855,00 €
SFA	SANICONDENS Clim Mini.	57	30,40 €	1.732,80 €
SFA	SANISPEED	1	330,22 €	330,22 €
SFA	SANICONDENS Clim Pack.	2	47,50 €	95,00 €
SFA	SANICONDENS BASIC	3	32,30 €	96,90 €
SFA	SANICONDENS BEST	2	61,00 €	122,00 €
SFA	SANICONDENS NEUTRAL	5	38,00 €	190,00 €
				14.651,92 €
HASA	ELECTROBOMBA INOX-PALM MONOF.220V	10	112,40 €	1.124,00 €
HASA	DEP.HIDRON.HASABOX 24l 8Kg/cm2	7	15,40 €	107,80 €
HASA	REGUL.PRESSIÓ CONSTANT PRESSCONTROL	41	34,50 €	1.414,50 €
HASA	REGUL.PRESSIÓ ECOPRESS	12	27,50 €	330,00 €
HASA	B.SUM.INOX.TURBO 55 0,5CV MONOF.220V	1	42,40 €	42,40 €

160 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

HASA	B.SUM.SUB-3500-AUT 0,5CV	7	32,10 €	224,70 €
HASA	B.SUM.SUB-7500-D-AUT 1CV	3	48,70 €	146,10 €
HASA	B.SUM.INOX.TURBO-100 1CV MONOF.220V	13	58,70 €	763,10 €
HASA	GPO.NIZABOX63 PRES CTROL.0,5CV-II 230V	7	119,00 €	833,00 €
HASA	GPO.NIZABOX84 PRES CTROL.0,75CV-II 230V	4	124,00 €	496,00 €
HASA	GPO.NIZABOX104 PRES CTROL.1CV-II 230V	9	135,46 €	1.219,10 €
				6.700,70 €
KME	TUB COURE ¼-3/8 x 0.8	60	2,75 €	164,82 €
KME	TUB COURE ¼-1/2 x 0.8	368	1,75 €	644,83 €
				809,65 €
FUJITSU	CJ.SPLIT PARED INVER.ASY40UI-LE(3NGF8625	5	738,75 €	3.693,75 €
FUJITSU	CJTO.SPLIT PARED INVERTER ASY50UI LF	2	837,25 €	1.674,50 €
FUJITSU	FUJITSU CONJ.INVERTER ASY25UI-LLC	2	296,01 €	592,02 €
FUJITSU	FUJITSU CONJ.INVERTER ASY35UI-LLC	5	325,71 €	1.628,55 €
				7.588,82 €
HIYASU	CJNT.SPLIT PARET INVER.EUROPE ASE9UI-P	2	261,18 €	522,35 €
HIYASU	CJNT.SPLIT PARET INVER.EUROPE ASE12UI-EK	11	272,25 €	2.994,75 €
HIYASU	CJNT.SPLIT PARET INVER.EUROPE ASE18UI-EK	1	462,33 €	462,33 €
HIYASU	CJNT.SPLIT PARET EUROPE-2x1 ASE9U2I-P	1	679,65 €	679,65 €
				4.659,08 €
ARCO	FILTRE B-C JUNTA PLANA 20x150 GAS PROP	340	0,45 €	151,57 €
ARCO	DET.ESC.ROSCA ½" NIQUEL	110	2,44 €	268,30 €
ARCO	DET.ESC.SOLDAR VITON ½"-12 NIQUEL	40	2,50 €	99,93 €
ARCO	DET.ESC.SOLDAR VITON 3/8"-12 NIQUEL	110	2,24 €	246,73 €
ARCO	COMANDAMENT PLAFÓ JUCAR	340	2,77 €	942,12 €
ARCO	SUPORT COMPTADOR G4	5	1,90 €	9,50 €
ARCO	FEMELLA DN20 ¾" IZQ.1" H	30	1,33 €	39,76 €
ARCO	VALV.A-80 MAC MET.1/2"x3/8"	2200	2,04 €	4.488,13 €
ARCO	VALV.A-80 TECH ½-3/8" d.10	312	6,53 €	2.038,22 €
ARCO	VALV.EMP.MULTICAPA d.20x2,25 TEXAS LLAUTÓ	30	4,72 €	141,56 €
ARCO	VALV.EMP.P/TUBO RETIC.d.20 TEXAS	10	3,96 €	39,55 €

ARCO	VALV.ESC.MARIP.SIL 3/4"-1" M IZQ.RET.	165	8,11 €	1.338,58 €
ARCO	VALV.ESC.MARIP.SIL.3/4" IZQ	72	13,49 €	971,21 €
ARCO	VALV.ESC.ROSCAR 3/8"NIQUEL TEIDE	100	2,45 €	245,00 €
ARCO	VALV.ESC.SOLDAR VITON 1/2"-12 NQ TEIDE	30	2,93 €	87,76 €
ARCO	VALV.ESC.SOLDAR VITON 1/2"-15 NQ TEIDE	40	3,15 €	126,09 €
ARCO	VALV.ESC.SOLDAR VITON 3/8"-15 NQ TEIDE	10	2,87 €	28,67 €
ARCO	VALV.GCRM AIXETA ESF.1" d.25 JARDÍ	385	4,03 €	1.552,74 €
ARCO	VÀLVULA H-H varis models	757	7,94 €	6.007,34 €
ARCO	VALV.J.PLANA 3/4" TER S/MUELLE	20	5,42 €	108,48 €
ARCO	VALV.JTA.PLANA 3/4" TER C/MUELLE	70	6,28 €	439,54 €
ARCO	VALV.L-86 GR.LAVAD.ESF.1/2"x3/4" PLAFON	80	2,71 €	216,95 €
ARCO	VALV.LAVAD.L85 ANTICAL NOVA 1/2"x3/4" AZ	260	2,51 €	653,43 €
ARCO	VALV.MANDO INOX 1/2" JARDIN	60	3,48 €	208,96 €
ARCO	VALV.MANDO INOX 3/4" JARDIN	10	5,41 €	54,10 €
ARCO	VALV.M-H 1/2"-1/2" S/MANDO JUCAR-MINI	150	2,82 €	423,00 €
ARCO	VALV.MINI HEXAGONAL 1/2"x1/2" JUCAR-MINI	50	2,39 €	119,34 €
ARCO	VALV.M-M MARIPOSA 1" TER-PN.5AT	15	6,10 €	91,44 €
ARCO	VALV.M-M MARIPOSA 1/2" TURIA 3000	25	2,93 €	73,25 €
ARCO	VALV.M-M PALANCA 1/2" TER-PN.5AT	25	3,83 €	95,76 €
ARCO	VALV.RET.CLAPETA 3" TANCAMENT GOMA STOP	9	37,26 €	335,37 €
ARCO	VALV.SERIE A-80 NOVA varis models	930	4,16 €	3.872,81 €
ARCO	VALV.V-82 CONNEX.JTA.PLANA 1/2"x1/2" TER	150	3,46 €	518,43 €
ARCO	VALV.V-82 SOLDAR MCC d.12 GAS BUTÀ	21	5,38 €	113,04 €
				26.146,66 €
HOGARTEC	KIT TIR FORÇAT EVACUACIÓ CALENTADOR	73	50,72 €	3.702,56 €
HOGARTEC	KIT TIR FORÇAT EVACUACIÓ CALDERA 125	27	53,23 €	1.437,21 €
HOGARTEC	KIT TIR FORÇAT EVACUACIÓ CALDERA 130	52	54,82 €	2.850,64 €
HOGARTEC	CONJUNT PRESA MOSTRES	336	2,18 €	732,48 €
HOGARTEC	ENCLAVAMENT CALDERA MODULANT 55C	45	13,39 €	602,68 €
HOGARTEC	ENCLAVAMENT CALDERA	3	63,46 €	190,38 €
HOGARTEC	ENCLAVAMENT CALENTADOR	5	13,36 €	66,80 €

				9.582,75 €
SAUNIER DUVAL	FILTRE RECOLLIDA CONDENSADOR	4	40,71 €	162,85 €
SAUNIER DUVAL	FILTRE SORTIDA REALÇADA	20	16,51 €	330,28 €
SAUNIER DUVAL	CALD.ISOFAST CONDENS F35 PLANTILLA/VENT.	1	1.467,51 €	1.467,51 €
SAUNIER DUVAL	CALD.MICRAPLUS 24 GN GAS NATURAL(13316)	13	339,97 €	4.419,62 €
SAUNIER DUVAL	CALD.MICRAPLUS CONDENS 25 GN	2	696,62 €	1.393,23 €
SAUNIER DUVAL	CALD.MICRAPLUS CONDENS 30 GN	1	782,78 €	782,78 €
SAUNIER DUVAL	CALD.MICRAPLUS NOX 24 GN GAS NATURAL	4	591,76 €	2.367,03 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C 6 PB PILOTO G.B/P	1	116,62 €	116,62 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C11E G.BUT./PROP.IONIZ.	6	210,66 €	1.263,97 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C11EL BUT./PROP.IONIZ.EXT.	8	166,93 €	1.335,46 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C11G G.BUT./PROP.IONIZ.	1	227,87 €	227,87 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C11G G.NAT.IONIZ.	7	223,14 €	1.562,00 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C11Y G.BUT.TREN CHISPAS	1	165,73 €	165,73 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C11Y G.NAT.TREN CHISPAS	5	162,28 €	811,41 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA C6E G.NAT.IONIZ.	5	134,91 €	674,54 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIA TF11E G.BUT/PROP.IONIZ.	1	228,63 €	228,63 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIATHERM C11E BUT.PROP.IONIZ.	11	218,09 €	2.399,01 €
SAUNIER DUVAL	CALENT.OPALIATHERM C11E G.NAT.IONIZ.	1	213,66 €	213,66 €
SAUNIER DUVAL	CALENTADOR OPALIA C11EL NAT.IONIZ.EXT.	14	163,46 €	2.288,37 €
SAUNIER DUVAL	CODOL	12	18,87 €	226,39 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.ISOFAST 21 CONDENS F30 NAT.	1	1.438,89 €	1.438,89 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.ISOFAST F30E H-MOD NAT.35KW	1	1.033,30 €	1.033,30 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.ISOFAST F35E H-MOD NAT.34,6KW	1	1.219,22 €	1.219,22 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.ISOMAX CONDENS F35 NAT.	1	1.762,60 €	1.762,60 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.THEMACLAS.C25E NAT.24KW MIXTA	1	673,75 €	673,75 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.THEMACLAS.F25E BUT.24KW MIXTA	2	841,51 €	1.683,01 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.THEMACLAS.F25E NAT.24KW MIXTA	11	695,00 €	7.645,00 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.THEMAFAST F25E H-MOD G.NAT.24kW	7	889,92 €	6.229,44 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALD.THEMAFAST F30E H-MOD G.NAT.30kW	1	1.017,77 €	1.017,77 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALDERA MURAL THEMA NOX F25 G.NAT.	21	804,75 €	16.899,82 €

SAUNIER DUVAL	KIT CALDERA THEMA CONDENS F25 G.NAT.	12	991,71 €	11.900,46 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALDERA THEMAFAST CONDENS F25 G.NAT.	3	1.149,67 €	3.449,00 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALDERA THEMAFAST CONDENS F30 G.NAT.	9	1.244,22 €	11.197,97 €
SAUNIER DUVAL	KIT CALDERA THEMAFAST NOX F30 G.NAT.	2	963,31 €	1.926,62 €
SAUNIER DUVAL	KIT HACER ESTANDAR (HERMANN)	15	17,32 €	259,86 €
SAUNIER DUVAL	PLACA ISOFAST C28E/C35E/F30E/F35E	1	59,45 €	59,45 €
SAUNIER DUVAL	PLACA SOLAR THEMA/THEMAFAST CONDENS F24	1	95,13 €	95,13 €
SAUNIER DUVAL	PLACA SOLAR THEMACLASSIC/THEMAFAST	1	96,69 €	96,69 €
SAUNIER DUVAL	PROLONGADOR 0,5m (60/100)	7	13,19 €	92,32 €
SAUNIER DUVAL	PROLONGADOR 1m (60/100)	4	25,23 €	100,92 €
SAUNIER DUVAL	PROLONGADOR 1m (80)	2	8,19 €	16,38 €
SAUNIER DUVAL	PROLONGADOR 1m P/SALIDA VERT.	2	31,62 €	63,24 €
SAUNIER DUVAL	PROLONGADOR COAXIAL 0,2m	1	11,71 €	11,71 €
SAUNIER DUVAL	PROLONGADOR COAXIAL 0,5m	3	16,06 €	48,17 €
SAUNIER DUVAL	SEP.C/SIFÓ RECOLLIDA CONDENSADOR	2	29,82 €	59,63 €
SAUNIER DUVAL	SEPARADOR FLUXES	2	42,43 €	84,86 €
SAUNIER DUVAL	SEPARADOR S/RECOLLIDA CONDENSADOR	4	21,79 €	87,16 €
SAUNIER DUVAL	TERMINAL HORITZONTAL(60/100)	4	37,95 €	151,79 €
SAUNIER DUVAL	TERMO ELÈCTRIC VITRIFICAT SD75 ES-C	1	99,84 €	99,84 €
SAUNIER DUVAL	VENTOSA 0.5m+ADAPTADOR TIR FORÇAT 11I	2	24,01 €	48,02 €
SAUNIER DUVAL	VENTOSA UNIVERSAL C/TOMA P/ANALISI	3	22,94 €	68,81 €
				91.957,79 €
HONEYWELL	CAPÇAL TERMOSTÀTIC T100R-AB	4	53,21 €	212,84 €
HONEYWELL	DETECTOR MONÒXID CARB – Blister	9	25,28 €	227,52 €
HONEYWELL	FILTRE ORIEN.1" 100MICRAS F74C – 1AA	2	137,05 €	274,10 €
HONEYWELL	FILTRE ORIEN.1.1/4" 100MICRAS F74C – 1.1/4	1	144,72 €	144,72 €
HONEYWELL	KIT PROMO VALV.RED.PRESIÓN ½	2	87,00 €	174,00 €
HONEYWELL	RAC.P/VALV.V22 R.EXT.3/4" MULTICAPA 16x2	8	2,26 €	18,10 €
HONEYWELL	TERMOST.AMB.SERIE Xe70 TOT – RES INT.I / V	8	24,61 €	196,86 €
HONEYWELL	TERMOST.AMB.Xe70 TOT – RES	2	22,68 €	45,36 €
HONEYWELL	TERMOST.AMBIENTE DIGITAL DT90	35	24,02 €	840,70 €

164 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

HONEYWELL	TERMOST.DIG . + RECEPTOR HC60NG DT92	2	67,71 €	135,41 €
HONEYWELL	TERMÒSTAT AMB.T / CONTACTE commutat	161	8,38 €	1.349,18 €
HONEYWELL	TERMÒSTAT AMB.T – 6360B 1002	90	11,05 €	994,50 €
HONEYWELL	TERMÒSTAT AQUASTAT DOBLE	3	53,51 €	160,54 €
HONEYWELL	TERMÒSTAT DIG.CHRONOTHERMCM507 PROG.SEM	50	27,06 €	1.353,00 €
HONEYWELL	TERMÒSTAT DIG.CHRONOTHERMCM901 PROG.SEM	26	59,18 €	1.538,68 €
HONEYWELL	TERMÒSTAT DIG.CHRONOTHERMCM907 PROG.SEM	15	76,91 €	1.153,65 €
HONEYWELL	TERMÒSTAT SETMANAL CONTROL RADIOFREC .	18	115,46 €	2.078,28 €
HONEYWELL	VALV.2 VIES FEMELLA DN50 KVS 40	3	171,76 €	515,29 €
HONEYWELL	VALV.2 VIES 230V ¾ “ KVS5 , 3 MICRO SPDT	8	51,46 €	411,70 €
HONEYWELL	VALV.3 VIES 230V 1 “ KVS 7,7 MICRO SPDT	1	57,97 €	57,97 €
HONEYWELL	VALV.3 VIES 230V ¾ “ KVS7 MICRO SPDT	7	56,43 €	395,01 €
HONEYWELL	VALV.3 VIES 230V/50Hz 1 “ KVS7,7 SPST	7	62,05 €	434,32 €
HONEYWELL	VALV.LLENADO VF06-1/2 ^a	1	30,59 €	30,59 €
HONEYWELL	VALV.REDUCT . PRESSIÓ varis models	67	52,80 €	3.537,67 €
HONEYWELL	VALV.TERMOSTAT MONOTB.3 / 4 “ EXT.INYECTOR	4	17,87 €	71,50 €
HONEYWELL	VALV.ZONA V4044F 230V/50Hz 1 “	12	42,52 €	510,24 €
HONEYWELL	VALV.ZONA V4044F 230V/50Hz ¾ “	9	41,69 €	375,21 €
HONEYWELL	VALV.ZONA VU4143H 230V/50Hz 1 “	38	37,02 €	1.406,76 €
HONEYWELL	VALV.ZONA VU4143H 230V/50Hz ¾ “	40	36,99 €	1.479,60 €
HONEYWELL	VALV.ZONA VU4144C 230V/50Hz ¾ “	6	37,45 €	224,70 €
HONEYWELL	VÀLVULA OMLIMENT VF04-1/2E	2	18,95 €	37,91 €
				20.385,91 €
RAYCO	RAD.CONV.MAGNO otenc otencies i elements	60	35,05 €	2.103,22 €
RAYCO	RAD.CONV.RD 108,86Kcal/h varis elements	103	37,04 €	3.815,33 €
RAYCO	RADIADOR ALUM.MAGNO vàries potències i elements	45	51,57 €	2.320,78 €
				8.239,33 €
REVESTUBE	TUB CORRUGAT 16	15600	0,08 €	1.260,48 €
REVESTUBE	TUB CORRUGAT 29	1350	0,18 €	249,32 €
REVESTUBE	TUB CORRUGAT 36	400	0,19 €	77,11 €
				1.586,91 €

FERROLI	TERMO ELÈCTRIC CLASSICAL CUBO30	24	68,05 €	1.633,20 €
FERROLI	KIT CÒDOL 90-C C/C50015920+C50275371	4	36,50 €	146,00 €
FERROLI	TERMO ELÈCTRIC CLASSICAL SEV50	12	67,12 €	805,44 €
FERROLI	TERMO ELÈCTRIC CLASSICAL SEV80	20	77,94 €	1.558,80 €
FERROLI	TERMO ELÈCTRIC CLASSICAL SEV100	16	85,06 €	1.360,96 €
FERROLI	TERMO ELÈCTRIC CLASSICAL SEV150	6	102,39 €	614,34 €
FERROLI	CALDERA DOMIPROJECT C24D NATURAL	4	300,38 €	1.201,50 €
FERROLI	CALDERA DOMIPROJECT F24D G.NAT sense kit	6	375,47 €	2.252,81 €
FERROLI	CALD.DOMIPROJECT F24-D-Nat.+KIT STD.(GN)	27	397,16 €	10.723,39 €
FERROLI	CALD.DOMIPROJECT F32-D-Nat.+KIT STD.	2	510,64 €	1.021,27 €
FERROLI	CALDERA ECONCEPT-TECH-MICRO 25-C NAT.+ST	5	752,68 €	3.763,38 €
FERROLI	CALD.DIVATECH MICRO Low Nox-F-24D-N+KIT	23	645,15 €	14.838,45 €
FERROLI	CALDERA BLUEHELIX PRO 25-C NAT.+KIT	11	734,56 €	8.080,19 €
				47.999,73 €
DUCASA	MOD.REGUL.COMPACT CONTROL ANALOG.	17	10,64 €	180,84 €
DUCASA	MOD.REGUL.COMPACT CONTROL DIGITAL	5	31,45 €	157,23 €
DUCASA	MOD.REGUL.DUCASA	1	36,33 €	36,33 €
DUCASA	MODULO REGUL.COMPACT CONTROL ELECTRÒNIC	20	16,66 €	333,13 €
DUCASA	RADIADOR EMPOTRAR varis models	16	118,88 €	1.902,04 €
DUCASA	RAD.TOVALLOLER TB-78 280W 50x78,8x11 BL.	13	95,96 €	1.247,52 €
DUCASA	RADIADOR AVANT varis models	58	126,00 €	7.307,72 €
				11.164,81 €
THERMOR	COS CALEFACTOR	4	25,81 €	103,23 €
THERMOR	INTERACUM AQUAPLUS	69	264,13 €	18.224,96 €
THERMOR	INTERACUMULADOR ELÈCTRIC 300L	1	476,21 €	476,21 €
THERMOR	KIT ELÈCTRIC	4	43,89 €	175,56 €
THERMOR	KIT ELÈCTRIC BLINDAT	1	143,09 €	143,09 €
THERMOR	KIT RESISTÈNCIA 1600W	2	51,02 €	102,04 €
THERMOR	RESISTÈNCIA 2200W + BRIDA	1	44,86 €	44,86 €
THERMOR	SUPORT PLACA HORIT.CSP 2.5H	2	75,76 €	151,52 €
THERMOR	TERMO 100l.1600W	156	126,95 €	19.804,13 €

THERMOR	TERMO CONCEPT 1500W	22	93,65 €	2.060,40 €
THERMOR	TERMO CONCEPT N4 100L	241	80,06 €	19.293,91 €
THERMOR	TERMO CONCEPT VERTICAL 150L (271087)	17	154,54 €	2.627,24 €
THERMOR	TERMO CONCEPT VERTICAL 200L (281075)	15	178,44 €	2.676,60 €
THERMOR	TERMO ELE GB SMART 100L	27	199,04 €	5.374,14 €
THERMOR	TERMO GV-ACI-TEC 50L 1800W VERT.(241050)	14	154,51 €	2.163,16 €
THERMOR	TERMO GV-ACI-TEC 75L 2400W VERT.(251050)	16	193,58 €	3.097,30 €
THERMOR	TERMO MUR.VERT. VISUALIS 100L	22	277,87 €	6.113,13 €
THERMOR	TERMO PREMIUM CERAMICS PRO 100L	58	111,09 €	6.443,22 €
THERMOR	TRIPODE (900345)	2	33,10 €	66,19 €
				89.140,89 €
UPONOR	ABOCARDADOR PERT-AL-PERT	8	30,69 €	245,48 €
UPONOR	ADAPTADOR ¾" – 20x2,0	102	1,44 €	146,72 €
UPONOR	ADAPTADOR EUROCONO RTM 16x3/4 "	25	4,74 €	118,51 €
UPONOR	ADAPTADOR MINI 9,9 X31,1	4	4,88 €	19,52 €
UPONOR	ADAPTADOR MLCP MANEGUET RS2 63mm	26	20,33 €	528,45 €
UPONOR	ADDITIU TERRA RADIANT	30	3,76 €	112,79 €
UPONOR	ANELL TUB UPONOR PEX	9540	0,26 €	2.462,80 €
UPONOR	CAPÇAL ELECTROTÈRMICA 220V	14	20,14 €	281,93 €
UPONOR	CAIXA CONNEXIONS 220V	9	36,73 €	330,60 €
UPONOR	CAIXA METÀL·LICA 550x130x1000mm 8 a 12s .	1	78,64 €	78,64 €
UPONOR	CAIXA METÀL·LICA 550x130x500mm 2 a 4s .	1	50,55 €	50,55 €
UPONOR	CALIBRADOR RTM 32	10	6,80 €	67,95 €
UPONOR	CARREGADOR SET RECÀRREGA PERT-AL- PERT	1	181,62 €	181,62 €
UPONOR	COLZE dif. Mesures	4422	3,06 €	13.540,55 €
UPONOR	CÒDOL H RTM 20x3/4 "	157	5,01 €	786,90 €
UPONOR	COLECT.CALEF.REGUL.4 PERT-AL-PERT	442	3,72 €	1.642,68 €
UPONOR	EXPANDIDOR BAT.Q & E P / TUB WIRSBO – PEX	3	957,79 €	2.873,38 €
UPONOR	EXPANDIDOR MANUAL 16-20-25-32	3	298,96 €	896,88 €
UPONOR	GRAPA P / PLACA AISL.600BOLSA SÒL RADIA .	1800	0,10 €	180,00 €
UPONOR	GRUP DE PRESSIÓ 45N	1	382,03 €	382,03 €

UPONOR	GRUP DE PRESSIÓ 45N ELECTRON .	2	727,76 €	1.455,52 €
UPONOR	INSERCIONS 16 PERT-AL-PE RT	2	42,05 €	84,10 €
UPONOR	INSERCIONS 20 PERT-AL-PE RT	1	41,64 €	41,64 €
UPONOR	KIT IMPULSIÓ 22A S / BY – PASS	1	322,00 €	322,00 €
UPONOR	CLAU TALL DE PAS 16x16	309	9,90 €	3.059,67 €
UPONOR	MANETA OCULTA	80	2,97 €	237,60 €
UPONOR	MANETA VISTA	40	3,13 €	125,20 €
UPONOR	MANG. UNIÓ/REDUCCIÓ PERT-AL-PERT	323	5,26 €	1.698,21 €
UPONOR	MANEGUET REDUÏT	459	2,62 €	1.204,48 €
UPONOR	MANEGUET UNIÓ	999	1,79 €	1.791,50 €
UPONOR	MÀQUINA BATERIA PORTATIL D.16 -32	1	1.166,01 €	1.166,01 €
UPONOR	MÒDUL COLECT.CAUDALIMETRO 1SAL.1 “ x3 / 4”	125	9,35 €	1.168,40 €
UPONOR	PANELL EMMOTLLAT GRAPES 10PL/5.40m2	67	7,07 €	473,49 €
UPONOR	PANELL PORTATUBO 1450x850x33mm	36,9	9,55 €	352,40 €
UPONOR	PLACA DE FIJACION WIRSBO – PEX	100	0,68 €	68,00 €
UPONOR	PROLONGADOR DE CLAU 16,20,25	30	1,83 €	54,88 €
UPONOR	RÀCORD dif. Mesures l dif. Materials	3263	3,01 €	9.829,91 €
UPONOR	RECANVI CAB.EXPAND.HIDRÀULIC Q&E	6	95,65 €	573,90 €
UPONOR	SET MANETA VISTA+PLAFÓ 16-20-25mm	3	7,50 €	22,50 €
UPONOR	TE dif. Mesures	779	3,80 €	2.960,80 €
UPONOR	TE REDUÏDA dif. Mesures	1313	5,13 €	6.738,50 €
UPONOR	TE REDUÏDA MASTER dif. Mesures	1374	3,79 €	5.211,42 €
UPONOR	TE REDUÏDA RTM 25x16x25	115	7,01 €	805,94 €
UPONOR	TE RS2 40-50-63-75mm	2	22,36 €	44,72 €
UPONOR	TE SORTIDA LLAUTÓ PERT-AL-PERT dif. Mesures	466	4,90 €	2.284,34 €
UPONOR	TERMOSTAT BÁSIC 220 V.	7	16,34 €	114,38 €
UPONOR	TERMOSTAT CTROL.CABLE P/RECINTE PUBLIC	15	18,50 €	277,50 €
UPONOR	TERMOSTAT T23 230V	5	15,54 €	77,70 €
UPONOR	TISORES 16-20mm PERT-AL-PERT	1	61,55 €	61,55 €
UPONOR	TISORES TALLATUBS 40mm	2	42,48 €	84,96 €
UPONOR	TUB EN TUB 16x1,8-A	600	0,81 €	487,90 €

UPONOR	TUB UNIPIPE PERT-AL-PERT	4765	1,85 €	8.794,39 €
UPONOR	TUBO UPONOR EVAL-PEX	4280	1,07 €	4.581,46 €
UPONOR	TUB WIRSBO-PEX	5805	1,39 €	8.095,86 €
UPONOR	UNITAT BASE CONTROL CABLE	3	68,54 €	205,63 €
UPONOR	UNIÓ COURE	172	2,26 €	387,95 €
UPONOR	UNIÓ CONNEXIÓ PERT-AL-PERT	104	2,87 €	298,28 €
UPONOR	VALVULA 1" Mx3/4" H PERT-AL-PERT	3	7,78 €	23,34 €
UPONOR	VALVULA EMP-PROLONGADOR PERT-AL-PERT	4	3,72 €	14,87 €
UPONOR	SÒCOL 25m TERRA RADIANT	150	0,74 €	110,73 €
				90.319,61 €
KAIMANN	COQUILLA EPDM-PLUS 19x28mm	40	6,44 €	257,63 €
KAIMANN	COQUILLA ST 40x140mm	12	10,29 €	123,45 €
KAIMANN	COQUILLA ST 9x18m	380	0,46 €	176,06 €
KAIMANN	COQUILLA ST 9x22mm	156	0,50 €	78,30 €
KAIMANN	COQUILLA ST 9x25mm	390	0,44 €	171,11 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X15 – 240mts.	1440	0,31 €	439,73 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X18 – 190mts.	1140	0,34 €	392,14 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X22 – 156mts.	780	0,38 €	292,94 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X25 – 130mts.	130	0,44 €	57,04 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X28 – 124mts.	620	0,48 €	300,32 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X35 – 92mts.	184	0,62 €	114,96 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X42 – 70mts.	70	0,77 €	53,56 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 09X54 – 60mts.	120	1,06 €	127,62 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 19X12 – 100mts.	100	0,91 €	91,12 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 19X15 – 86mts.	86	1,18 €	101,42 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 19X18 – 78mts.	156	1,19 €	186,17 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 19X22 – 74mts.	148	1,30 €	192,21 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 19X28 – 58mts.	58	1,58 €	91,61 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 19X35 – 48mts.	48	1,74 €	83,40 €
KAIMANN	KAIFLEX EF 19X42 – 40mts.	40	1,93 €	77,22 €
KAIMANN	KAIFLEX ST 09X6 – 360mts.	360	0,18 €	65,04 €

KAIMANN	KAIFLEX ST 30X022 – 24mts.	48	2,48 €	118,95 €
KAIMANN	KAIFLEX ST 30X035 – 24mts.	24	3,09 €	74,22 €
KAIMANN	KAIFLEX ST 30X042 – 22mts.	22	3,31 €	72,90 €
KAIMANN	KAIFLEX ST 30X048 – 18mts.	36	3,60 €	129,52 €
KAIMANN	KAIFLEX ST CINTA 15X50X12	264	4,38 €	1.156,32 €
				5.024,96 €
WATTS	INDICADOR NIVELL NEUM.UNIV.3000mm TLM3	2	55,16 €	110,32 €
WATTS	QUADRANT GRADUABLE LITRES TNQ.CIL.SLC	10	2,21 €	22,10 €
WATTS	SONDA P / CONEX.TELEVAR-TANC G220 2200mm	2	16,33 €	32,66 €
WATTS	TUB FLEX.POLIET.EMP.TELEVAR / TANC PE50	4	16,33 €	65,32 €
WATTS	VÀLVULA CIE.AUT.RESPIRD.RIA10 3/8 "x3 / 8"	6	1,08 €	6,48 €
WATTS	SEP.AIRE FUND.HIDRAUL.5 EMP.SA65 2.1 / 2 "	1	262,60 €	262,60 €
WATTS	EMBELELLIDOR CROMAT	3	0,88 €	2,64 €
WATTS	COMPTADOR HORES OH6 P / MUNTATGE EMPOTRAR	2	25,54 €	51,08 €
WATTS	PURGADOR C / VALVULA AUTOMÀTIC + MANOMETRO	1	67,41 €	67,41 €
WATTS	PURGADOR MANUAL RADIADOR CBZAL.PLAST.CH	3	0,15 €	0,45 €
WATTS	CLAU INSERCIÓ DIRECTA ¾ "	1	18,59 €	18,59 €
WATTS	COMPTADOR CALORIES SSC ¾	1	396,00 €	396,00 €
WATTS	EMBUT DESCÀRREGA C / CUBETA IS15X ½ "ACOD	3	14,21 €	42,63 €
WATTS	CABLE 5 FILS-PLETINA MICRO-MICRO SPST	5	11,12 €	55,60 €
WATTS	VÀLVULA MOTORITZADA 3VIAS VZM-SFM1 ¾ "	15	88,01 €	1.320,15 €
WATTS	VALV.ULTRAMIX ¾ "M 3-56l/Mn EPOXI GR.	1	483,43 €	483,43 €
WATTS	RECANVI VÀLVULA SEGURETAT P/0607117	3	9,58 €	28,74 €
WATTS	TERMÒSTAT CTO.CAP.TCN-RE REG.EXTERNA	1	12,88 €	12,88 €
WATTS	TERMÒSTAT CTO.CAP.TCN-RI REG.INTERNA	2	12,88 €	25,76 €
WATTS	MANOM.SECO CJ.PLAST.d50 CX.PUNT.RJ.10BAR	2	5,41 €	10,82 €
				3.015,66 €
ARMAFLEX	COQUILLA TUBOLIT DG POLIET.d.15 ESP.9mm-	232	0,33 €	77,30 €
ARMAFLEX	COQUILLA TUBOLIT DG POLIET.d.18 ESP.9mm-	190	0,36 €	68,89 €
ARMAFLEX	COQUILLA TUBOLIT DG POLIET.d.22 ESP.9mm-	324	0,40 €	130,18 €
ARMAFLEX	COQUILLA TUBOLIT DG POLIET.d.28 ESP.9mm-	126	0,49 €	61,12 €

170 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

ARMAFLEX	COQUILLA TUBOLIT DG POLIET.d.35 ESP.9mm	184	0,57 €	105,49 €
ARMAFLEX	COQUILLA TUBOLIT DG POLIET.d.42 ESP.9mm	72	0,71 €	50,80 €
ARMAFLEX	COQ.ARMAFLEX IT d.18 ESP.9mm-166 mts.	166	0,42 €	70,38 €
ARMAFLEX	COQUILLA ARMAFLEX-AC D.15 ESP.19mm – 78	156	1,13 €	175,64 €
ARMAFLEX	COQUILLA ARMAFLEX-AC D.28 ESP.19mm-48 m	144	1,83 €	263,09 €
ARMAFLEX	COQUILLA ARMAFLEX-AC d.35 ESP.19mm-36 m	36	2,04 €	73,39 €
ARMAFLEX	COQUILLA ARMAFLEX-AC d.89 ESP.19mm	12	4,73 €	56,73 €
ARMAFLEX	COQ.ARMAFLEX-AC D.12 ESP.9mm – 234 mts.	234	0,25 €	58,03 €
ARMAFLEX	COQ.ARMAFLEX-AC d.8 ESP.9mm ROTLLO NG.	190	0,38 €	72,67 €
ARMAFLEX	TUB COURE TUBOLIT SPLIT ½	160	2,41 €	385,60 €
ARMAFLEX	TUB COURE TUBOLIT SPLIT ¾	100	4,22 €	422,00 €
ARMAFLEX	TUB COURE DUOSPLIT SPLIT ¼-3/8	280	3,08 €	862,40 €
ARMAFLEX	TUB COURE DUOSPLIT SPLIT ¼-5/8 0,8 mm	200	4,60 €	920,00 €
ARMAFLEX	TUB COURE DUOSPLIT SPLIT 3/8-1/2	240	3,62 €	868,80 €
ARMAFLEX	JOC CALIBRADOR ¼ “	2	15,43 €	30,85 €
ARMAFLEX	JOC CALIBRADOR 3/8 “	6	15,92 €	95,50 €
ARMAFLEX	JOC CALIBRADOR ½ “	6	17,39 €	104,35 €
ARMAFLEX	JOC CALIBRADOR 5/8 “	6	17,82 €	106,95 €
ARMAFLEX	JGO.CONEX.TUBO Cu SAE-FLARE FITTING ¼ “	20	1,68 €	33,60 €
ARMAFLEX	JGO.CONEX.TUBO Cu SAE-FLARE FITTING ¾ “	40	3,71 €	148,32 €
ARMAFLEX	COQ.AUTOADHES.ARMACHEK S-AF d.48 ENC13, 5	60	8,70 €	522,18 €
ARMAFLEX	COQ.AUTOADHES.ARMACHEK S-AF d.76, 1 ENC14	28	11,07 €	309,96 €
ARMAFLEX	COQ.ARMAFLEX IT D.15 ESP.30mm	32	3,06 €	97,76 €
				6.171,98 €
GIACOMINI	SONDA PLASTIC R171P D.11	8	0,45 €	3,60 €
GIACOMINI	RACORD 3 PECES CORB R19 ½ “	10	1,47 €	14,67 €
GIACOMINI	RACORD RECTE M TEFLONAT R550 / 1 3/8 “x10	100	0,74 €	73,80 €
GIACOMINI	DETENTOR ESQUADRA R29TG 3/8 “x16 CR	100	3,11 €	311,30 €
GIACOMINI	VÀLVULA MICROMETRICA ESC.R422TG ½x1/2 “	10	3,80 €	38,00 €
				441,37 €
ORKLI	ARMARI PLÀSTIC 615x275x80mm	25	10,50 €	262,42 €

ORKLI	CAP RADIADOR TIPUS 2000	99	6,66 €	658,89 €
ORKLI	CAP TERMOST.HARMONY CX SENSOR CERA	35	7,31 €	255,94 €
ORKLI	CJTO.ANTIELECTRO TUB COURE M24 -15	620	1,47 €	908,75 €
ORKLI	CJTO.M24x1 , 5 d.12x16 MULTICAPA	500	2,48 €	1.237,63 €
ORKLI	CJTO.M24x1 , 5 d.14x18 MULTICAPA	40	2,58 €	103,14 €
ORKLI	CJTO.M24x1 , 5 D.15 , 5x20 MULTICAPA	120	2,42 €	290,80 €
ORKLI	CJTO.VALV.TERMOSTAT.1 / 2 " -12	45	5,80 €	261,08 €
ORKLI	CJTO.VALV.TERMOSTAT.ARAMA ESC.15mm	30	6,02 €	180,70 €
ORKLI	COL·LECTOR C / REGULACIÓ CABAL 1 " 3VIAS	9	43,46 €	391,11 €
ORKLI	COL·LECTOR C / VALV.MANUAL M 1 " 2VIAS 36mm	29	6,70 €	194,31 €
ORKLI	COL·LECTOR H -1 3 VIES	55	8,05 €	442,60 €
ORKLI	CRONOTERMOSTAT SETMANAL	54	21,04 €	1.136,24 €
ORKLI	DETENT.ESC.D 3/8 I Ni S/NIQ.S.1000	60	3,01 €	180,66 €
ORKLI	DETENT.ESC.DIR ½ I S.1200	180	2,57 €	461,89 €
ORKLI	DETENT.ESC.DTR ½ I D.15 S.1400	160	2,96 €	474,16 €
ORKLI	DETENTOR ESQUADRA H ½ " S.1000 ROSCAR	80	3,47 €	277,86 €
ORKLI	DETENTOR RECTE H ½ " S.1000 ROSCAR	10	4,11 €	41,13 €
ORKLI	EMBE·LL·P / SORTIDA TUBS INST·BITUBO	1750	0,11 €	196,19 €
ORKLI	EQ·INST·S / VALV·RADIADOR 1 " 8VIAS	1	275,14 €	275,14 €
ORKLI	JGO·TUERCA + MANEGUET C / JUNTA ¾	23	3,14 €	72,22 €
ORKLI	KIT CRONOTERMOST·SEM·RADIOFREC	38	36,15 €	1.373,51 €
ORKLI	PURGADOR BOYA ½ " D- 7585	61	3,26 €	198,74 €
ORKLI	PURGADOR BOYA 3/8 " D- 7071	318	3,26 €	1.036,04 €
ORKLI	PURGADOR BOYA ANGULO 1 " DCHA .	80	4,37 €	349,56 €
ORKLI	PURGADOR BOYA ANGULO 1 " ESQ .	80	4,37 €	349,56 €
ORKLI	PURGADOR MANUAL 1/8 "	260	0,36 €	92,43 €
ORKLI	TAP RECANVI VÀLVULA TERMÒSTAT	45	0,37 €	16,42 €
ORKLI	TERMÒSTAT AMBIENT DIGITAL ON / OFF	7	12,06 €	84,39 €
ORKLI	TERMÒSTAT AMBIENT MECANICO ON / OFF	54	36,00 €	1.944,00 €
ORKLI	VALV·ANTIELECT·ESC·VIR SR ½ I S.8000	40	3,30 €	131,85 €
ORKLI	VALV·ESC·1/2-15 TERMOSTATIZ·SOLD .	60	3,52 €	210,99 €

172 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

ORKLI	VALV.ESCUADRA 3/8 " -12 TERMTIZ.SOLDAR	24	3,52 €	84,40 €
ORKLI	VALV.MONOTUB TERM.V.T.V4V 1/2 d.18	10	7,74 €	77,38 €
ORKLI	VALV.MONOTUB TERMOSTAT.1 / 2 " MTA.PROT	10	7,84 €	78,36 €
ORKLI	VALV.MONOTUB TERMOSTAT.M 1/2 "	20	7,98 €	159,63 €
ORKLI	VALV.MONOTUB TERMOSTAT.M 1/2 " CIE.TOTAL	10	7,98 €	79,82 €
ORKLI	VALV.MONOTUB TERMOSTAT.PARED CBZA.DCHA	6	17,09 €	102,56 €
ORKLI	VALV.MONOTUB TERMOSTAT.PARED CBZA.IZQ	10	17,09 €	170,94 €
ORKLI	VALV.RAD.ESC.VDR 3/8 I Ni S.1100 S / NIQ .	20	3,16 €	63,24 €
ORKLI	VALV.RADIADOR RTA.VDR 1/2 " S.1100	6	3,86 €	23,15 €
ORKLI	VALV.SEG.VS 1/2 (H – H) 7K C / MANOM.SANIT .	33	5,96 €	196,76 €
ORKLI	VALV.SEG.VS1 / 2 (H – H) 3K (NF) MANOM.T.CALEF .	5	5,96 €	29,81 €
ORKLI	VALV.SEGURETAT C / COMPENSACIÓ 3/4 " – 7K	10	3,42 €	34,25 €
ORKLI	VALV.SOLD.ESC.VDR 1/2 " D.16 S.1300	50	3,11 €	155,30 €
ORKLI	VALV.SOLD. ESC.VDR 1/2 I D.15 S.1300	160	3,70 €	591,67 €
ORKLI	VALV.TAURO 1/2M-1/2 " H C / ROSCA BOJA	10	4,12 €	41,22 €
ORKLI	VALV.TAURO 3/4M-3/4 " H C / ROSCA BOJA	10	4,32 €	43,25 €
ORKLI	VALV.TERM.ESC.ANTIELECT.VT 1/2 E	40	3,54 €	141,52 €
ORKLI	VALV.TERMOST.ESCUADRA 1/2 " M S.DELUXE	4	12,16 €	48,64 €
ORKLI	VALV.TERMOSTAT.ESC.INVTD.VT 1/2 "	24	3,72 €	89,16 €
ORKLI	VALV.TERMOSTAT.ESQUADRA VT 1/2 "	75	3,80 €	285,12 €
ORKLI	VALV.TERMOSTAT.PARED IZQ.1 / 2 " MTA.MAN .	15	11,59 €	173,91 €
ORKLI	VALV.TERMOSTAT.SUELO 1/2 " MTA.MANUAL	15	8,88 €	133,19 €
ORKLI	VALV.TERMOSTATIZ.1/2-12 DR	350	7,66 €	2.681,82 €
ORKLI	VALV.UNILINE SIMP.REGLAJE VAVSR1 / 2 d.18	15	7,08 €	106,13 €
ORKLI	VALV.UNILINE SIMPLE REGLATGE VAV SR 1/2	620	6,86 €	4.255,02 €
ORKLI	VALV.VS C / COMPENSACIÓ 1/2-10K	59	2,43 €	143,10 €
ORKLI	VALV.VS C / COMPENSACIÓ 3/4-10K	5	3,42 €	17,12 €
ORKLI	VALVULA ZONA 2 VIES dif. Models	13	35,34 €	459,44 €
ORKLI	VALV.ZONA 3 VIES dif. Models	27	34,51 €	931,89 €
ORKLI	VALVULA SEGURETAT 1/2 " M- H NF	37	3,52 €	130,37 €
				25.618,52 €

SUPER-EGO	CLAU PIVOT BASCULANT 20-50mm	1	9,10 €	9,10 €
SUPER-EGO	MOLL DESEMBUSSADOR 2m d.7mm	4	19,45 €	77,80 €
SUPER-EGO	MOLL DESEMBUSSADOR 5m d.7mm	5	41,95 €	209,75 €
SUPER-EGO	TIRALÍNIES ESTÀNDARD 15m	3	4,38 €	13,14 €
SUPER-EGO	JOC TORNAVISOS (44u)	24	21,95 €	526,80 €
				836,59 €
CREARPLAST	DERIV.SIMPLE MASCLE-FEMELLA 125-87	250	1,07 €	268,04 €
CREARPLAST	INJERT ABRAÇADORA 125/110-50	190	0,35 €	66,88 €
CREARPLAST	COLZE MASCLE-FEMELLA 200-45	24	2,31 €	55,36 €
CREARPLAST	DERIV.SIMPLE MASCLE-FEMELLA 160-87	48	1,61 €	77,05 €
CREARPLAST	DERIV.SIMPLE MASCLE-FEMELLA 200-87	50	5,42 €	270,89 €
				738,22 €
UNIPIPE	ADAPTADOR MLCP MANEGUET RS2-40mm	1	12,28 €	12,28 €
UNIPIPE	ADAPTADOR MLCP MANEGUET RS2-50mm	2	12,49 €	24,98 €
UNIPIPE	CAIXA COL·LECTOR PERT-AL-PERT	10	24,36 €	243,58 €
UNIPIPE	COL·LECTOR d.172mm PERT-AL-PERT	1	49,36 €	49,36 €
UNIPIPE	COL·LECTOR d.272mm PERT-AL-PERT	4	66,47 €	265,86 €
UNIPIPE	COL·LECTOR d.322mm PERT-AL-PERT	1	65,40 €	65,40 €
UNIPIPE	COLZE 90 63x63 LLAUTÓ PERT-AL-PERT	2	36,05 €	72,10 €
UNIPIPE	COLZE FIXACIÓ 16x1 / 2 "	90	4,35 €	391,50 €
UNIPIPE	COLZE FIXACIÓ 20x1 / 2 "	20	5,92 €	118,40 €
UNIPIPE	COS DE VÀLVULA PERT-AL-PERT	30	12,27 €	368,10 €
UNIPIPE	TE 16x20x16 LLAUTÓ PERT-AL-PERT	67	4,14 €	277,51 €
UNIPIPE	TE REDUÏDA 20x25x20 LLAUTÓ PERT-AL-PERT	100	7,23 €	723,05 €
UNIPIPE	TE REDUÏDA 25x32x25 LLAUTÓ PERT-AL-PERT	10	11,85 €	118,50 €
UNIPIPE	MANG.UNION/REDUCC.63x50 LAT.PERT-AL-PERT	3	22,16 €	66,48 €
UNIPIPE	MAQ.ELECTRICA UP 50 PERT-AL-PE RT	1	644,70 €	644,70 €
UNIPIPE	MORDASSA 32 PERT-AL-PE RT	1	83,59 €	83,59 €
UNIPIPE	MORDASSA 63 PERT-AL-PE RT	1	712,67 €	712,67 €
UNIPIPE	RÀCORD MÒBIL 50x1.3 / 4 "LLAUTÓ PERT-AL-PERT	12	19,05 €	228,60 €
UNIPIPE	TUB MULTICAPA WIRSBO-FLEX DE 16x2	3500	0,43 €	1.505,00 €

174 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

UNIPIPE	VALV.EMP.MANILLA PERT-AL-PERT	20	6,31 €	126,20 €
UNIPIPE	VALV.EMP.ROSETA PERT-AL-PERT	2	2,25 €	4,50 €
UNIPIPE	VALV.EMP.UNICLICK 16 PERT-AL-PE RT	42	1,58 €	66,36 €
UNIPIPE	VALV.EMP.UNICLICK 20 PERT-AL-PE RT	80	2,63 €	210,40 €
UNIPIPE	VALV.EMP.UNICLICK 25 PERT-AL-PE RT	40	2,86 €	114,40 €
				6.493,52 €
TUCAI	FLEX.PRESINOX EXT-PRHH-1212 300-510 GAS	15	7,97 €	119,56 €
TUCAI	FLEX.PRESINOX EXT-PRHH-1212 650-1005 GAS	10	11,59 €	115,90 €
TUCAI	FLEX.PRESINOX VALVULA MH 1212 1000 GAS	15	17,76 €	266,43 €
TUCAI	FLEX.PRESINOX VALVULA MM 1212 1000 GAS	32	15,55 €	497,45 €
TUCAI	FLEX.PRESINOX-BLIND.HG-1212 1000mm GAS	1	17,47 €	17,47 €
TUCAI	FLEX.RIVEROIL H3/8 M1/4 CODO 1000mm FUEL	60	3,50 €	209,76 €
TUCAI	FLEX.SUPERFLEXO LATON CONEX.1/2 1500mm	50	3,62 €	180,98 €
TUCAI	FLEX.TAQ-EXTRA-MG-3/8-3/8 1500mm AGUA	1	3,33 €	3,33 €
TUCAI	FLEX.TAQ-HG-3812 1/2" 450mm AGUA	10	1,25 €	12,46 €
TUCAI	FLEX.TAQ-MG-1212 1/2" 450mm AGUA	10	1,19 €	11,86 €
TUCAI	FLEX.TAQ-SUPER-CODO-HG-3434 300mm AGUA	10	4,97 €	49,70 €
TUCAI	FLEX.TAQ-SUPER-HG-1212 1/2"	200	2,06 €	412,45 €
TUCAI	FLEX.TAQ-SUPER-HG-3434 3/4"	130	2,32 €	300,96 €
TUCAI	FLEX.TAQ-SUPER-MG-1212 1/2"	180	1,98 €	356,10 €
TUCAI	FLEX.TAQ-SUPER-MG-1234 3/4"	280	2,34 €	656,17 €
TUCAI	FLEXIBLE RIVER-BAT-MG-3/4	266	9,68 €	2.574,97 €
TUCAI	FLEXIBLE RIVER-MG-1/2	90	5,89 €	530,22 €
TUCAI	FLEXIBLE TAQ-GRIF-10X100-TL37	60	1,39 €	83,34 €
TUCAI	FLEXIBLE TAQ-HG-1212 1/2"	310	0,87 €	268,55 €
TUCAI	FLEXIBLE TAQ-HG-3838 3/8-3/8	325	0,82 €	266,48 €
TUCAI	FLEXIBLE TAQ-MG-1212 1/2"	500	0,82 €	410,53 €
TUCAI	FLEXIBLE TAQ-MG-3838 3/8-3/8 150mm AGUA	720	0,75 €	537,62 €
TUCAI	FLEXO INOX.EXTENSIBLE 1750-2250 DUCHAS	180	2,21 €	398,67 €
				8.280,96 €
MARTIGRAP	SOPORTE RAD.ATORN.75 CURVA 1" P/R.ALUM.	400	0,20 €	79,42 €

MARTIGRAP	SOPORTE UNA RADIADOR P/R.ALUMINIO	2000	0,11 €	216,60 €
				296,02 €
ROTHENBERGER	ABOCINADOR PER P / PLOM 480	1	17,12 €	17,11 €
ROTHENBERGER	AMPOLLA GAS MAPP USA (35.698)	98	4,99 €	489,02 €
ROTHENBERGER	AMPOLLA MULTIGAS 300 (R3.551000)	216	2,05 €	442,80 €
ROTHENBERGER	BOMBA BUIT SIMPLE EF.	1	224,96 €	224,96 €
ROTHENBERGER	BOQUILLA M14 12mm FORT	2	16,98 €	33,96 €
ROTHENBERGER	BOQUILLA M14 19mm FORT	1	21,07 €	21,07 €
ROTHENBERGER	BOT.ROMAPPGAS CONEX.EU (R3.555100)	24	5,25 €	126,00 €
ROTHENBERGER	BROQUETS M14 12mm turboprop	1	23,91 €	23,91 €
ROTHENBERGER	BUFADOR ROFIRE piezo (35555)	7	20,95 €	146,65 €
ROTHENBERGER	CAP EXPANDID.28mm ROCAM	1	75,22 €	75,21 €
ROTHENBERGER	CARGOLADOR A BATERIA DE LITI	7	12,50 €	87,50 €
ROTHENBERGER	CJTO.SOPLETE AIRPROP PLUS QUEM.22mm (3102	5	43,41 €	217,03 €
ROTHENBERGER	CLAU AJUSTABLE 6 "	4	16,98 €	67,91 €
ROTHENBERGER	CLAU ALUMINI 104 14 "	1	35,88 €	35,88 €
ROTHENBERGER	CLAU CADENA 107 4 "REVERSIBLE	2	47,53 €	95,07 €
ROTHENBERGER	CLAU P / AMPOLLA DE ¼ "SAE	2	16,98 €	33,96 €
ROTHENBERGER	CLAU PIVOT BASCULANT 32-75mm	1	13,62 €	13,62 €
ROTHENBERGER	ESTACION RO-KLIMA II	1	1.196,21 €	1.196,21 €
ROTHENBERGER	FULL SERRA 190 12 "HACER CARBONI	68	0,60 €	40,70 €
ROTHENBERGER	HORMAS CORBAT 15mm	1	8,47 €	8,47 €
ROTHENBERGER	KIT GRUP manomètrico 2 VIAS	1	48,27 €	48,27 €
ROTHENBERGER	KIT GRUP manomètrico 2 VIAS 3x5/16 "	1	83,44 €	83,44 €
ROTHENBERGER	MÀNEGA 1500mm P/R410A (3u)	7	27,45 €	192,12 €
ROTHENBERGER	MÀNEGA CÀRREGA FLEXIBLE 1500mm ¼ SAE	4	12,08 €	48,34 €
ROTHENBERGER	MOLL 2m	2	9,95 €	19,90 €
ROTHENBERGER	MOLL CURVATUBO COURE 769 ½ "	1	5,61 €	5,61 €
ROTHENBERGER	MOLL CURVATUBO COURE 769 ¼ "	4	2,87 €	11,47 €
ROTHENBERGER	MOLL MM COURE 769 15mm (25185)	6	7,84 €	47,06 €
ROTHENBERGER	MOLL MM COURE 769 16mm-5/8 "	1	7,84 €	7,84 €

176 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

ROTHENBERGER	PACK BUFADOR ROFIRE piezo +3 multigas	7	26,20 €	183,40 €
ROTHENBERGER	REBABADORA UNIGRAT	2	10,68 €	21,36 €
ROTHENBERGER	RECUPARADOR GASOS	1	371,10 €	371,10 €
ROTHENBERGER	ROBAG-FIRE COMPACT.	4	44,95 €	179,80 €
ROTHENBERGER	ROPOCKET TALLATUBS 735	10	22,65 €	226,48 €
ROTHENBERGER	SET DE CLAUS DINAMOMETRIQUES	1	68,01 €	68,01 €
ROTHENBERGER	SET MÀNEGA S.PLUS 900mm 48 "(3u)	4	27,45 €	109,78 €
ROTHENBERGER	SPRAY 500grs.	1	11,94 €	11,94 €
ROTHENBERGER	SUPER EGO PROMO SOPLET POWER FIRE +1 GAS	63	34,99 €	2.204,37 €
ROTHENBERGER	SUPER EGO TALLADOR PVC ROTCUT 42TC	4	38,47 €	153,86 €
ROTHENBERGER	TALLATUBS 722 P / COURE	25	15,02 €	375,54 €
ROTHENBERGER	TENALLA DE CANAL 522 10 "M.PLAST.	4	11,87 €	47,48 €
ROTHENBERGER	TENALLA RUSSA 507 9 "PLAST.	4	9,10 €	36,41 €
ROTHENBERGER	TISORES PLÀSTIC 42MM	100	22,50 €	2.250,00 €
				10.100,62 €
FERRANDO	HIDROFLEX BLANC R/25MTS.	800	0,37 €	296,00 €
FERRANDO	HIDROFLEX BLANC R/50MTS.	700	0,58 €	405,00 €
FERRANDO	HIDROFLEX GRIS R/25MTS.	600	0,51 €	306,00 €
FERRANDO	HIDROFLEX GRIS R/50MTS.	2925	0,72 €	2.116,25 €
FERRANDO	MANEGA BUTA 9x15 (60 mts.rollo)	300	0,57 €	169,53 €
FERRANDO	BLISTER BUTA 2 ABRAÇ.	12	2,10 €	25,25 €
FERRANDO	CANONADA REG PER GOTEIG 16 (50MTS.)	65	4,67 €	303,60 €
				3.621,63 €
ATLANTIC	EMISOR CALOR ELECT.MARADJA 2000W HF	11	305,69 €	3.362,63 €
ATLANTIC	EMISOR CALOR ELECT.NIRVANA varis W	3	151,69 €	455,08 €
ATLANTIC	EMISOR CALOR ELECT.TATOU 1000W AI	8	125,87 €	1.006,99 €
ATLANTIC	CONVECTOR ELECTRONICO PROGR.F18 750W	1	43,01 €	43,01 €
ATLANTIC	CENTRAL PROG.MURAL 1 ZONA+CHRONOPASS	2	56,94 €	113,88 €
ATLANTIC	CENTRAL PROG.MURAL 2 ZONA+CHRONOPASS	1	63,31 €	63,31 €
ATLANTIC	INTERFASE CTE.PORTADORA TDM P/EMISOR	1	31,42 €	31,42 €
ATLANTIC	RAD.TOALLERO NEFERTITI ELECT.TURBO 2000W	2	338,51 €	677,03 €

ATLANTIC	RADIADOR TOALLERO DORIS ELECTRICO 750W	11	197,90 €	2.176,94 €
ATLANTIC	RADIADOR TOVALLOLER DORIS ELÈCTRIC 1000W	4	237,58 €	950,34 €
ATLANTIC	RADIADOR TOVALLOLER OLYMPE ELÈCTRIC 750W	3	237,31 €	711,94 €
ATLANTIC	CENTRAL PROG.MURAL TDM 2 ZONES	1	83,94 €	83,94 €
ATLANTIC	EMISSOR CALOR ELECT.MARADJA 1250W HF	1	257,09 €	257,09 €
ATLANTIC	EMISSOR CALOR ELECT.MARADJA VERT.1000W HF	4	271,67 €	1.086,70 €
ATLANTIC	EMISSOR CALOR ELECT.MARADJA VERT.1500W HF	2	305,69 €	611,39 €
ATLANTIC	EMISSOR CALOR ELECT.SHANGAI varis W	8	144,59 €	1.156,68 €
ATLANTIC	EMISSOR CALOR ELECT.NIRVANA 2000W 1163x61	1	223,68 €	223,68 €
				13.012,05 €
TUB DE COURE	TUB COURE SPLIT ½-25mts	5	56,50 €	282,50 €
TUB DE COURE	TUB COURE SPLIT 5/8-50mts	1	178,26 €	178,26 €
TUB DE COURE	TUB COURE BI-SPLIT 3/8-1/2-20mts	8	89,65 €	717,20 €
TUB DE COURE	TUB COURE BI-SPLIT ½-3/4-20mts	17	143,25 €	2.435,17 €
TUB DE COURE	TUB COURE REFRIG. ½X0.8 mm.	6	31,13 €	186,78 €
				3.799,91 €
LIKITECH	ACUMULADOR PRESSUREWAVE	31	31,68 €	982,01 €
LIKITECH	ACUMULADOR HEATWAVE	94	20,01 €	1.881,09 €
LIKITECH	ACUMULADOR SOLARWAVE	7	37,44 €	262,08 €
LIKITECH	ACUMULADOR THERMO WAVE	44	23,96 €	1.054,44 €
LIKITECH	OSMOSI INVERSA 5 ETAPES W8005	8	55,20 €	441,60 €
LIKITECH	OSMOSI COMPACTA 5 ETAPES SAILBOAT	22	95,76 €	2.106,72 €
LIKITECH	AIXETA OSMOSI NCP7133NP – INOX MATE	6	19,00 €	114,00 €
LIKITECH	AIXETA OSMOSI NKD0238CP – 3 VIES 323mm	6	58,00 €	348,00 €
LIKITECH	KIT OSMOSI 3 RECANVIS	45	4,50 €	202,50 €
LIKITECH	KIT OSMOSI 4 RECANVIS	83	5,40 €	448,20 €
LIKITECH	MEMBRANA OSMOSI INVERSA	5	13,55 €	67,72 €
LIKITECH	KIT OSMOSI 4 RECANVIS SAILBOAT	10	12,00 €	120,00 €
LIKITECH	OSMOSI COMPACTA 5 ETAPES SAILBOAT	1	166,50 €	166,50 €
LIKITECH	OSMOSI INVERSA 5 ETAPES W8005 AIXETA LED	1	71,50 €	71,50 €
LIKITECH	ACUMULADOR PRESSUREWAVE 4 Lts	1	16,55 €	16,55 €

				8.282,91 €
ESPIROFLEX	ESPIROFLEX JARDI 15MM – 50MTS.	33	11,00 €	363,00 €
ESPIROFLEX	HIDROTUB BLANC 50MTS	790	1,15 €	910,68 €
				1.273,68 €
WIRQUIN	BOTO DOBLE POLSADOR MW CR.BP008	26	1,91 €	49,56 €
WIRQUIN	CISTERNA WC KIT COMPLET	9	94,82 €	853,36 €
WIRQUIN	FLOT.JOLLYFILL INF.SERVO VALV.F150INFB	2	8,78 €	17,56 €
WIRQUIN	FLOTADOR SERVO – VÀLVULA WC	440	5,50 €	2.420,59 €
WIRQUIN	MANEGUET EXTBLE.RWBE1400L SAL.LABIADA	360	7,56 €	2.722,32 €
WIRQUIN	MANEGUET RIGIT WC	2	3,30 €	6,60 €
WIRQUIN	MANTA ESTANQUEÏTAT GEOTEXTIL	35	8,76 €	306,60 €
WIRQUIN	MEC.MD2 – PRO D3 SYSTEM CBL.SIMPLE PULS .	2	11,36 €	22,72 €
WIRQUIN	MEC.MECANICO ANTIVAND.3/6I MVB3 – PRO	4	12,15 €	48,62 €
WIRQUIN	MECANISME UNIV.MW2PRO ECON.3/6I CBL .	320	9,50 €	3.040,59 €
WIRQUIN	MEMBRANA RECANVI F90/INF	20	0,63 €	12,58 €
WIRQUIN	QUICKCLAC SL45009 LAV.1.1 / 4 “	310	6,36 €	1.972,21 €
WIRQUIN	SAL.VERT.C / JUNTA ELÀSTIC	31	1,72 €	53,37 €
WIRQUIN	SAL.VERT.C / JUNTA ELÀSTIC MAX.EXCENTRIC .	45	1,84 €	82,73 €
WIRQUIN	SAL.VERT.ELAST	53	1,67 €	88,68 €
WIRQUIN	SIFO ESPAI 160 – 280mm	18	4,20 €	75,69 €
WIRQUIN	SIFO ESPAI 160 – 400mm	3	5,38 €	16,14 €
WIRQUIN	SIFO ESPAI TM100040 1 SI	17	4,03 €	68,43 €
WIRQUIN	SIFO EXTENSIBLE 1.1 / 4 “ d.32 – 40mm ABS BL	101	1,79 €	180,69 €
WIRQUIN	SIFO EXTENSIBLE 1.1 / 4 “ d.32 – 40mm CR .	289	3,23 €	933,35 €
WIRQUIN	SIFO FREG.REGULABLE + PRESA BL . / GR .	5	6,31 €	31,57 €
WIRQUIN	SIFO SENZO E.1.1 / 2 “ SAL.d.40	15	5,39 €	80,90 €
WIRQUIN	SLIM DUTXA + MEMBRANA D.40	253	14,40 €	3.643,20 €
WIRQUIN	BUNERA VENISIO STYLE 110x110	100	43,09 €	4.308,81 €
WIRQUIN	TAPA WC SOFT – CLOSE SERENISSIMO	5	16,90 €	84,48 €
				21.121,35 €
JIMTEN	ARANDELA FITTING GAMA'55	240	0,25 €	60,98 €

JIMTEN	CASQUET CONIC PARTIT GAMA'55	222	0,23 €	50,36 €
JIMTEN	COLLARET REFORÇAT dif. Mesures	98	1,80 €	176,50 €
JIMTEN	COS VALV.PAPALLONA 110 10 ATM	3	46,61 €	139,84 €
JIMTEN	ENLLAÇ COLZAT FITTING GAMA'55	120	5,23 €	627,63 €
JIMTEN	MANG.FLEX.CR.A-132 ½"x40 JTA.CNA.	5	6,25 €	31,26 €
JIMTEN	MANEGUETS ROSCA	40	9,22 €	368,68 €
JIMTEN	CAIXA SIFONICA	23	12,56 €	288,80 €
JIMTEN	TAPA PEATONAL 300x300 PVC	42	7,70 €	323,46 €
JIMTEN	TE BOCA IGUAL FITTING GAMA'55 dif. Mesures	210	1,62 €	339,71 €
JIMTEN	TRITURADOR SANITARI ENT.WC TOMA d.40 BL	1	231,79 €	231,79 €
JIMTEN	VALV.CADENA-ANELLA S183 1.1/4"	1	10,53 €	10,53 €
JIMTEN	VALV.DES.ALTA S158 1.1/2"x70	19	1,59 €	30,25 €
JIMTEN	VALV.DES.ESPECIAL d.85 S174 1.1/2"x85	3	2,16 €	6,49 €
JIMTEN	VALV.DES.FREG.ACE.INOX.S160 1.1/2"x115	22	3,29 €	72,42 €
JIMTEN	VALV.DES.P/DUCHA d.50 S373 1.1/2"x70 BL.	31	6,86 €	212,54 €
JIMTEN	VALV.DES.P/DUCHA d.90 S-374 1.1/2"x115CR	78	13,53 €	1.055,34 €
JIMTEN	VALV.DES.SIFONICA S117 1.1/2"x80	8	2,38 €	19,04 €
JIMTEN	VALV.ESF.PVC DESMONT.1/2" ROSC.H	6	2,89 €	17,33 €
JIMTEN	VALV.ESF.PVC DESMONT.2" ROSC.H	3	12,21 €	36,63 €
JIMTEN	VALV.ESF.PVC DESMONT.20 ENLLAÇ TUB POL.	21	4,32 €	90,63 €
JIMTEN	VALV.ESF.PVC DESMONT.25 ENCOLAR	17	6,43 €	86,29 €
				4.276,50 €
TRES	AIXETA MONOCOMANDAMENT LAVABO	130	20,45 €	2.659,03 €
TRES	AIXETA MONOCOMAND. LAVABO AUTOMATIC	14	17,34 €	242,82 €
TRES	AIXETA MONOCOMANDAMENT DUTXA	75	25,33 €	1.899,75 €
TRES	AIXETA MONOCOMANDAMENT BANY DUTXA	78	27,37 €	2.135,11 €
TRES	AIXETA MONOCOMAND. FREG. VERTICAL TUB	154	22,80 €	3.511,05 €
TRES	AIXETA MONOCOMANDAMENT BIDET	65	16,82 €	1.093,59 €
TRES	AIXETA MONOCOMAND. BIDET AUTOMATIC	63	17,32 €	1.091,43 €
TRES	AIXETA MONOCOMAND. FREG. PARET	60	36,13 €	2.167,92 €
				14.800,70 €

180 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

HENKEL	LOCTITE SELLADOR POT 150m	1058	5,64 €	5.967,12 €
HENKEL	LOCTITE ADHESIU INST.20GR.	34	9,84 €	334,66 €
HENKEL	LOCTITE ADHESIU INST. 3GR.	79	3,26 €	257,63 €
				6.559,41 €
CARRIER	SPLIT XPOWER SILVER	2	92,34 €	184,69 €
CARRIER	SPLIT XPOWER SILVER	2	119,50 €	239,01 €
				423,70 €
DELTACALOR	RADIADOR TOVALLOLER BASIC	52	46,48 €	2.416,89 €
DELTACALOR	KIT INSTAL·LACIO I FIXACIO BASIC	5	4,32 €	21,62 €
DELTACALOR	EMISOR DIGITAL	5	170,90 €	854,50 €
DELTACALOR	RADIADOR TOVALLOLER DINAMIC	21	105,38 €	2.212,89 €
				5.505,90 €
EXTARSA	EXTINTOR POLS 6KG 27A 183B R:PD6GA	41	17,50 €	717,50 €
EXTARSA	EXTINTOR CO2 5KG 89B EXTARSA	4	61,75 €	247,00 €
EXTARSA	BIE-2520M EXTARSA "N" METACRILAT	4	134,00 €	536,00 €
				1.500,50 €
BROQUETAS	ROTLLO FIL ESTANY PLATA 3.5%	320	14,70 €	4.702,78 €
BROQUETAS	ROTLLO ESTANY COURE 3%	121	6,92 €	837,40 €
BROQUETAS	ROTLLO ESTANY PLATA 6%.	50	22,25 €	1.112,27 €
BROQUETAS	ROTLLO ESTANY PLATA 3,5%	125	6,67 €	833,63 €
				7.486,08 €
SAL	PALET DE 1 TM. DE SAL DESCALCIF. PASTILL	3	156,00 €	468,00 €
				468,00 €
OTER	TAP RADIADOR ZINC D.42 1"	7100	0,16 €	1.102,00 €
OTER	TAP RADIADOR ZINC D.42 1X1/2"	6800	0,17 €	1.156,00 €
OTER	TAP RADIADOR ZINC D.42 1X1/8"	7128	0,18 €	1.282,32 €
				3.540,32 €
TOTAL DANYS EXISTÈNCIES				771.564,93 €

8.8 Declaracions mensuals de Mercaderies flotants

MES	DECLARAT MERCADERIES FIXES + FLOTANTS	COMPROVAT MÀXIM	DIFERÈNCIA
mar-13	670.236,25 €	702.712,65 €	-32.476,40 €
feb-13	649.886,11 €	707.363,42 €	-57.477,31 €
ene-13	674.359,53 €	706.025,96 €	-31.666,43 €
dic-12	593.185,88 €	656.943,62 €	-63.757,74 €
nov-12	657.367,15 €	679.162,63 €	-21.795,48 €
oct-12	665.414,22 €	649.730,06 €	15.684,16 €
sep-12	609.842,73 €	628.706,04 €	-18.863,31 €
ago-12	641.243,41 €	717.012,91 €	-75.769,50 €
jul-12	695.422,87 €	699.964,18 €	-4.541,31 €
jun-12	750.014,91 €	762.556,04 €	-12.541,13 €
may-12	753.816,83 €	774.436,29 €	-20.619,46 €
abr-12	759.682,95 €	739.749,02 €	19.933,93 €
TOTAL	8.120.472,84 €	8.424.362,82 €	-303.889,98 €

MES	DECLARAT MERCADERIES FLOTANTS	COMPROVAT MÀXIM	DIFERÈNCIA
mar-13	470.236,25 €	502.712,65 €	-32.476,40 €
feb-13	449.886,11 €	507.363,42 €	-57.477,31 €
ene-13	474.359,53 €	506.025,96 €	-31.666,43 €
dic-12	393.185,88 €	456.943,62 €	-63.757,74 €
nov-12	457.367,15 €	479.162,63 €	-21.795,48 €
oct-12	465.414,22 €	449.730,06 €	15.684,16 €
sep-12	409.842,73 €	428.706,04 €	-18.863,31 €
ago-12	441.243,41 €	517.012,91 €	-75.769,50 €
jul-12	495.422,87 €	499.964,18 €	-4.541,31 €
jun-12	550.014,91 €	562.556,04 €	-12.541,13 €
may-12	553.816,83 €	574.436,29 €	-20.619,46 €
abr-12	559.682,95 €	539.749,02 €	19.933,93 €
TOTAL	5.720.472,84 €	6.024.362,82 €	-303.889,98 €

COEFICIENT INFRASEGURO	0,96
-------------------------------	-------------

Taula 8.8

8.9 Càlcul de les despeses de desenrunament

Mà d'obra:

	nº hores	€/hora	TOTAL
Mà d'obra	667	28,00 €	18.676,00 €

Lloguer cistella:

	nº dies lloguer	€/dia	TOTAL
Cistella	21	112,00 €	2.352,00 €

	nº tranports	€/transport	TOTAL
Cistella	2	90,00 €	180,00 €

Lloguer bobcat:

	nº dies lloguer	€/dia	TOTAL
Bobcat	12	72,00 €	864,00 €

	nº tranports	€/transport	TOTAL
Bobcat	2	145,00 €	290,00 €

Lloguer contenidor 12m3 runa bruta:

	nº dies lloguer	€/dia	TOTAL
Contenidor	7	384,00 €	2.688,00 €

Lloguer contenidor 5m3 runa bruta:

	nº dies lloguer	€/dia	TOTAL
Contenidor	2	174,80 €	349,60 €

Lloguer contenidor residus banals:

	nº dies lloguer	€/dia	TOTAL
Contenidor	1	788,42 €	788,42 €

Cànon residus:

	Unitats	€/ut	TOTAL
Cànon	1	121,50 €	121,50 €

DESPESES DE DESENRUNAMENT		
TOTAL		26.309,52 €

Taula 8.9

Font: Informació extreta de l'empresa Tankall Technologies SL.

8.10 Albarans de compra de mercaderia danyada

nº ALBARÀ	DESCRIPCIÓ	PES kg	€/PES	TOTAL
1	Coure i tub	842,00	4,20 €	3.536,40 €
	Tub	18,00	3,45 €	62,10 €
2	Coure i tub	370,00	4,20 €	1.554,00 €
3	Coure i tub	720,00	4,20 €	3.024,00 €
	Llautó	50,00	2,50 €	125,00 €
4	Llautó	801,00	2,50 €	2.002,50 €
	Calderí coure	19,00	3,45 €	65,55 €
5	Llautó	336,74	2,45 €	825,00 €
6	Llautó	600,00	2,50 €	1.500,00 €
7	Tub	100,31	3,45 €	346,07 €
	Llautó	520,00	2,70 €	1.404,00 €
8	Llautó	900,00	2,70 €	2.430,00 €
9	Alumini	1321,58	1,36 €	1.797,35 €
10	Llautó	410,00	2,70 €	1.107,00 €
11	Plom	634,20	1,50 €	951,30 €
12	Coure i tub	447,83	4,20 €	1.880,90 €
13	Acer	1628,00	0,50 €	814,00 €
14	Llautó	161,78	2,70 €	436,80 €
15	Ferralla	5250,00	0,18 €	945,00 €
16	Ferralla	2860,00	0,18 €	514,80 €
17	Ferralla	4130,00	0,18 €	743,40 €
18	Ferralla	3960,00	0,18 €	712,80 €
19	Ferralla	2910,00	0,18 €	523,80 €
20	Ferralla	3770,00	0,18 €	678,60 €
21	Ferralla	2050,00	0,16 €	328,00 €
22	Ferralla	2180,00	0,16 €	348,80 €
23	Ferralla	1720,00	0,16 €	275,20 €
24	Ferralla	3260,00	0,16 €	521,60 €
25	Ferralla	2870,00	0,13 €	373,10 €
26	Ferralla	1160,00	0,50 €	580,00 €
27	Ferralla	3410,00	0,14 €	477,40 €
28	Ferralla	2450,00	0,09 €	220,50 €
29	Ferralla	620,00	0,14 €	86,80 €
30	Ferralla	1910,00	0,14 €	267,40 €

ALBARANS DE COMPRA DE MERCADERIA DANYADA**TOTAL****31.459,17 €**

Taula 8.10

Informació extreta de les empreses Scrap Center SL i Reciclatges Pelegri SL.

8.11 Càlcul de la valoració de despeses de desallotjament

CONCEPTE	IMPORT UNITARI	TEMPS DE DESALLOTJAMENT	TOTAL
Lloguer nau	2.950,00 €	10 mesos	29.500,00 €

Taula 8.11

Informació extreta de la pàgina web www.habitaclia.com

8.12 Dades cadastrals



Dades del Bé Immoble

Referencia catastral	4428501DG0142N0008YQ
Localització	CL INDUSTRIA Es:8 Pl:00 Pt:01 08295 SANT VICENÇ DE CASTELLET (BARCELONA)
Classe	Urbano
Superfície (*)	1.376 m ²
Coefficient de participació	26,510000 %
Ús	Industrial
Any construcció local principal	2001

Dades de la finca en la qual s'integra el bé immoble

	Localització	CL INDUSTRIA SANT VICENÇ DE CASTELLET (BARCELONA)
	Superfície construïda	5.196 m ²
	Superfície suelo	7.437 m ²
	Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elements construïts del bé immoble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superfície catastral (m ²)
INDUSTRIAL	8	00	01	1.029
INDUSTRIAL	8	01	01	347

8.13 Partides detallades de la valoració del mobiliari i material d'oficina

CONCEPTE	UNITATS	€/ut	TOTAL
INFORMÀTICA			
Ordinador portàtil	1	634,95 €	634,95 €
Ratolí òptic	4	15,00 €	60,00 €
Ordinador + pantalla + teclat	3	619,00 €	1.857,00 €
Commutador	3	55,00 €	165,00 €
Projector + pantalla sala de juntes	1	579,06 €	579,06 €
Impressora	3	750,00 €	2.250,00 €
SAI SPS soho 600 VA stand-by	2	82,00 €	164,00 €
MATERIAL OFICINA			
Fax Brother	1	200,00 €	200,00 €
Trituradora de documents	1	99,02 €	99,02 €
Pissarra sala de juntes	1	100,00 €	100,00 €
Central telefònica	1	3.232,73 €	3.232,73 €
MOBILIARI OFICINA			
Dispensador aigua	1	150,00 €	150,00 €
Nevera	1	250,00 €	250,00 €
Microones	1	60,00 €	60,00 €
Cafetera Nespresso	2	80,00 €	160,00 €
Seients	34	34,99 €	1.189,66 €
Taula 1800*800	3	179,00 €	537,00 €
Armari	12	275,00 €	3.300,00 €
Prestatgeries alumini	12	23,00 €	276,00 €
Taula 160*80	14	149,00 €	2.086,00 €
Arxivador	2	239,00 €	478,00 €
MOBILIARI SANITARI			
Tovalloler	2	17,50 €	35,00 €
Dosificador gel	3	21,50 €	64,50 €
Dispensador de paper WC	3	10,50 €	31,50 €
Dispensador seca-mans vertical	1	19,90 €	19,90 €
Paperera basculant	1	29,50 €	29,50 €
MOBILIARI MAGATZEM			
Carretó retràctil	1	6.000,00 €	6.000,00 €
Enfardelladora (embalatge)	1	3.295,00 €	3.295,00 €
Transpaleta	1	249,00 €	249,00 €
Carro Picking	2	532,52 €	1.065,04 €
Escala	1	406,00 €	406,00 €
Màquina de neteja	1	4.100,00 €	4.100,00 €
Bàscula	1	1.255,00 €	1.255,00 €
Contenedor de residus	1	175,00 €	175,00 €
Font d'aigua	1	720,00 €	720,00 €
Caixa d'eines	1	59,95 €	59,95 €
Trepant	1	57,95 €	57,95 €
ESTANTERIES MECALUX			
Doble muntant de 6,5 m d'altura	180		
Traversers	1000		
Tensors diagonals	12		
Altell	1		
Taulers	332		
Totalitat estanteries MECALUX	1	48.541,00 €	48.541,00 €
TOTAL PREEXISTÈNCIES			83.932,76 €

Taula 8.13

8.14 Compte d'exploració del magatzem Hidroclim (Taula 8.14)

						Mes	%	Any
Ventes						440.000,00	100,00%	5.280.000,00
Cost de ventes (productes)						-308.000,00	-70,00%	-3.696.000,00
MARGE DE CONTRIBUCIÒ						132.000,00	30,00%	1.584.000,00
	km	%	nº	€	mesos			
Personal:								
Camioner			4,00	1.800,00 €	14,00	-7.200,00	-1,64%	-100.800,00
Treballador magatzem			12,00	1.300,00 €	14,00	-15.600,00	-3,55%	-218.400,00
Secretaria			2,00	1.200,00 €	14,00	-2.400,00	-0,55%	-33.600,00
Cost Seguretat Social		35,00%			12,00	-8.820,00	-2,00%	-105.840,00
Prima assegurança				2.000,00 €	12,00	-166,67	-0,04%	-2.000,00
Publicitat				925,00 €	12,00	-925,00	-0,21%	-11.100,00
Manteniment				800,00 €	12,00	-800,00	-0,18%	-9.600,00
Costos diversos				700,00 €	12,00	-700,00	-0,16%	-8.400,00
Amortitzacions:								
Reconstrucció de la nau				579.930,48 €	12,00	-2.899,65	-0,66%	-34.795,83
Amortització maquinària i mobiliari				83.932,76 €	12,00	-419,66	-0,10%	-5.035,97
Amortització elements transport			4,00	185.000,00 €	12,00	-3.700,00	-0,84%	-44.400,00
Cost transport 1,20€/km:								
4 viatges de 700km	2.800,00		4,00	1,20 €	12,00	-13.440,00	-3,05%	-161.280,00
12 viatges de 400km	4.800,00		4,00	1,20 €	12,00	-23.040,00	-5,24%	-276.480,00
30 viatges de 140 km	4.200,00		4,00	1,20 €	12,00	-20.160,00	-4,58%	-241.920,00
Total despeses generals						-100.270,98	-22,79%	-1.253.651,79
Benefici D'EXPLORACIÒ						31.729,02	7,21%	380.748,21

8.15 Cash-flow previ Hidroclim

	ANY 0	ANY 1						
	0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7
Ventes	0,00	440.000	440.000	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció de la nau	-579.930,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i maquinària	-83.932,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost de ventes (productes)	0,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00
Personal	0,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00
Prima assegurança	0,00	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67
Publicitat	0,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
Cost transport	0,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00
PAGAMENTS	-1.792.183,24	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67
CASH FLOW	-1.792.183,24	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33
CASH FLOW ACUMULAT	-1.792.183,24	-1.753.434,91	-1.714.686,57	-1.675.938,24	-1.637.189,91	-1.598.441,57	-1.559.693,24	-1.520.944,91

Taula 17

Font: Elaboració pròpia

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS
440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00
								705.574,10
440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.985.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00
-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00
-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-166,67	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00
-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-401.251,67	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00
38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	38.748,33	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10
-1.482.196,57	-1.443.448,24	-1.404.699,91	-1.365.951,57	-1.327.203,24	-862.223,24	-397.243,24	67.736,76	1.238.290,86

Taula 17

	ANY	ANY	ANY	ANY	ANY	ANY
	0	1	2	3	4	5
CASH FLOW ANUAL	-1.792.183,24	464.980,00	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10

VAN =	693.727,69
i =	6%
TIR =	17,36%

8.16 Cash-flow definitiu Hidroclim

	ANY 0	ANY 1						
	0	1	2	3	4	5	6	7
Ventes	0,00	440.000	440.000	440.000	440.000	440.000	440.000	440.000
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció de la nau	-579.930,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i maquinària	-83.932,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost de ventes (productes)	0,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00
Personal	0,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00
Prima assegurança	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicitat	0,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
Cost transport	0,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00
PAGAMENTS	-1.792.183,24	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00
CASH FLOW	-1.792.183,24	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00
CASH FLOW ACUMULAT	-1.792.183,24	-1.753.268,24	-1.714.353,24	-1.675.438,24	-1.636.523,24	-1.597.608,24	-1.558.693,24	-1.519.778,24
APORTACIÓ CAPITAL	2.405.675,16	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDEMNITZACIÓ	1.277.355,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APORTACIÓ SOCIS (SOLAR)	1.128.320,00	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CASH FLOW DEFINITIU	613.491,92	-461.085,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00
CASH FLOW ACUMULAT DEFINITIU	613.491,92	152.406,92	191.321,92	230.236,92	269.151,92	308.066,92	346.981,92	385.896,92

Taula 18

Font: Elaboració pròpia

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
8	9	10	11	12	12	12	12	12
440.000	440.000	440.000	440.000	440.000	5.280.000	5.280.000	5.280.000	5.280.000
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	705.574,10
440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00	5.985.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-308.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00	-3.696.000,00
-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-34.020,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00	-408.240,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-925,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00	-11.100,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-56.640,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00	-679.680,00
-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-401.085,00	-403.085,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00	-4.815.020,00
38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	36.915,00	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10
-1.480.863,24	-1.441.948,24	-1.403.033,24	-1.364.118,24	-1.327.203,24	-862.223,24	-397.243,24	67.736,76	1.238.290,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38.915,00	38.915,00	38.915,00	38.915,00	36.915,00	464.980,00	464.980,00	464.980,00	1.170.554,10
424.811,92	463.726,92	502.641,92	541.556,92	578.471,92	1.043.451,92	1.508.431,92	1.973.411,92	3.143.966,02

Taula 18

8.17 Compte d'exploració de la Sala Medley (Taula 8.17)

					Mes	%	Any
Facturació entrades+refrescs i aperitius					125.000,00	100,00%	1.500.000,00
Cost productes					-25.000,00	-20,00%	-300.000,00
MARGE DE CONTRIBUCIÓ					100.000,00	80,00%	1.200.000,00
	%	nº	€	mesos			
Personal:							
Cambrer		11,00	720,00 €	12,00	-7.920,00	-6,34%	-95.040,00
DJ		2,00	2.000,00 €	12,00	-4.000,00	-3,20%	-48.000,00
Guarda-roba		2,00	600,00 €	12,00	-1.200,00	-0,96%	-14.400,00
Relacions públiques		2,00	1.500,00 €	12,00	-3.000,00	-2,40%	-36.000,00
Cap de sala		2,00	1.500,00 €	12,00	-3.000,00	-2,40%	-36.000,00
Seguretat-porter		7,00	2.500,00 €	12,00	-17.500,00	-14,00%	-210.000,00
Cost Seguretat Social	35,00%			12,00	-12.817,00	-10,25%	-153.804,00
Prima assegurança			3.233,24 €	12,00	-269,44	-0,22%	-3.233,24
Publicitat			2.000,00 €	12,00	-2.000,00	-1,60%	-24.000,00
Manteniment			800,00 €	12,00	-800,00	-0,64%	-9.600,00
Costos diversos			700,00 €	12,00	-700,00	-0,56%	-8.400,00
Amortitzacions:	6,00%						
Reconstrucció+adequació			835.307,22 €	12,00	-4.176,54	-3,34%	-50.118,43
Mobiliari i material			20.000,00 €	12,00	-100,00	-0,08%	-1.200,00
Equipament			53.500,00 €	12,00	-267,50	-0,21%	-3.210,00
Equipament informàtic			3.828,00 €	12,00	-19,14	-0,02%	-229,68
Total despeses generals					-57.769,61	-46,22%	-693.235,35
Benefici D'EXPLORACIÓ					42.230,39	33,78%	506.764,65

8.18 Cash-flow previ Sala Medley

	ANY 0	ANY 1						
	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7
Ventes	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció+adequació	-835.307,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i material	-20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament	-53.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament informàtic	-3.828,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despeses constitució	-3.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost productes	0,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
Personal	0,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00
Prima assegurança	0,00	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44
Publicitat	0,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
PAGAMENTS	-2.044.155,22	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44
CASH FLOW	-2.044.155,22	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56
CASH FLOW ACUMULAT	-2.044.155,22	-1.997.361,66	-1.950.568,09	-1.903.774,53	-1.856.980,97	-1.810.187,40	-1.763.393,84	-1.716.600,28

Taula 28

Font: Elaboració pròpia

194 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	705.574,10
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	2.205.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00
-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00
-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-269,44	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24
-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-78.206,44	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24
46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	46.793,56	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86
-1.669.806,71	-1.623.013,15	-1.576.219,59	-1.529.426,02	-1.482.632,46	-921.109,70	-359.586,94	201.935,82	1.469.032,68

Taula 28

	ANY 0	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
CASH FLOW ANUAL	-2.044.155,22	561.522,76	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86

van =	848.428,93
i =	6%
tir =	18,39%

8.19 Cash-flow definitiu Sala Medley (Taula 29)

	ANY 0	ANY 1						
	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7
Ventes	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Valor residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS	0,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Preu del solar	-1.128.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reconstrucció+adequació	-835.307,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliari i material	-20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament	-53.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipament informàtic	-3.828,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despeses constitució	-3.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cost dels productes	0,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
Personal	0,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00
Prima assegurança	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicitat	0,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Manteniment	0,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
Costos diversos	0,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
PAGAMENTS	-2.044.155,22	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00
CASH FLOW	-2.044.155,22	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00
CASH FLOW ACUMULAT	-2.044.155,22	-1.997.092,22	-1.950.029,22	-1.902.966,22	-1.855.903,22	-1.808.840,22	-1.761.777,22	-1.714.714,22
APORTACIÓ CAPITAL	2.405.675,16	-200.000,00	-200.000,00	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDEMNITZACIÓ	1.277.355,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APORTACIÓ SOCIS (SOLAR)	1.128.320,00	-200.000,00	-200.000,00	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CASH FLOW DEFINITIU	361.519,94	-152.937,00	-152.937,00	-52.937,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00
CASH FLOW ACUMULAT DEFINITIU	361.519,94	208.582,94	55.645,94	2.708,94	49.771,94	96.834,94	143.897,94	190.960,94

196 Informe pericial i estudi de viabilitat d'una nau afectada per un incendi

ANY 1					ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS	12 MESOS
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	705.574,10
125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	2.205.574,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00	-300.000,00
-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-49.437,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00	-593.244,00
0,00	0,00	0,00	0,00	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24	-3.233,24
-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00
-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00	-9.600,00
-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00	-8.400,00
-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-77.937,00	-81.170,24	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24	-938.477,24
47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	43.829,76	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86
-1.667.651,22	-1.620.588,22	-1.573.525,22	-1.526.462,22	-1.482.632,46	-921.109,70	-359.586,94	201.935,82	1.469.032,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47.063,00	47.063,00	47.063,00	47.063,00	43.829,76	561.522,76	561.522,76	561.522,76	1.267.096,86
238.023,94	285.086,94	332.149,94	379.212,94	423.042,70	984.565,46	1.546.088,22	2.107.610,98	3.374.707,84

8.20 Plànol nº01 PLANTA ESTRUCTURAL DE LA NAU

8.21 Plànol nº02 SECCIÓ A-A'

8.22 Plànol nº03 MAGATZEM HIDROCLIM PLANTA BAIXA

8.23 Plànol nº04 MAGATZEM HIDROCLIM PLANTA PRIMERA

8.24 Plànol nº05 SALA MEDLEY PLANTA BAIXA

8.25 Plànol nº06 SALA MEDLEY PLANTA PRIMERA

SITUACIÓ:

C/Indústria Nau nº8
Polígon industrial Les Vives -
Casacuberta
Sant Vicenç de Castellet
CP:08295 (Barcelona)

NOM:

PLANTA ESTRUCTURAL DE
LA NAU

AUTORA:

Ariadna Carbó Vinaixa

DIRECTOR:

Jordi Vilajosana i Crusells

DATA:

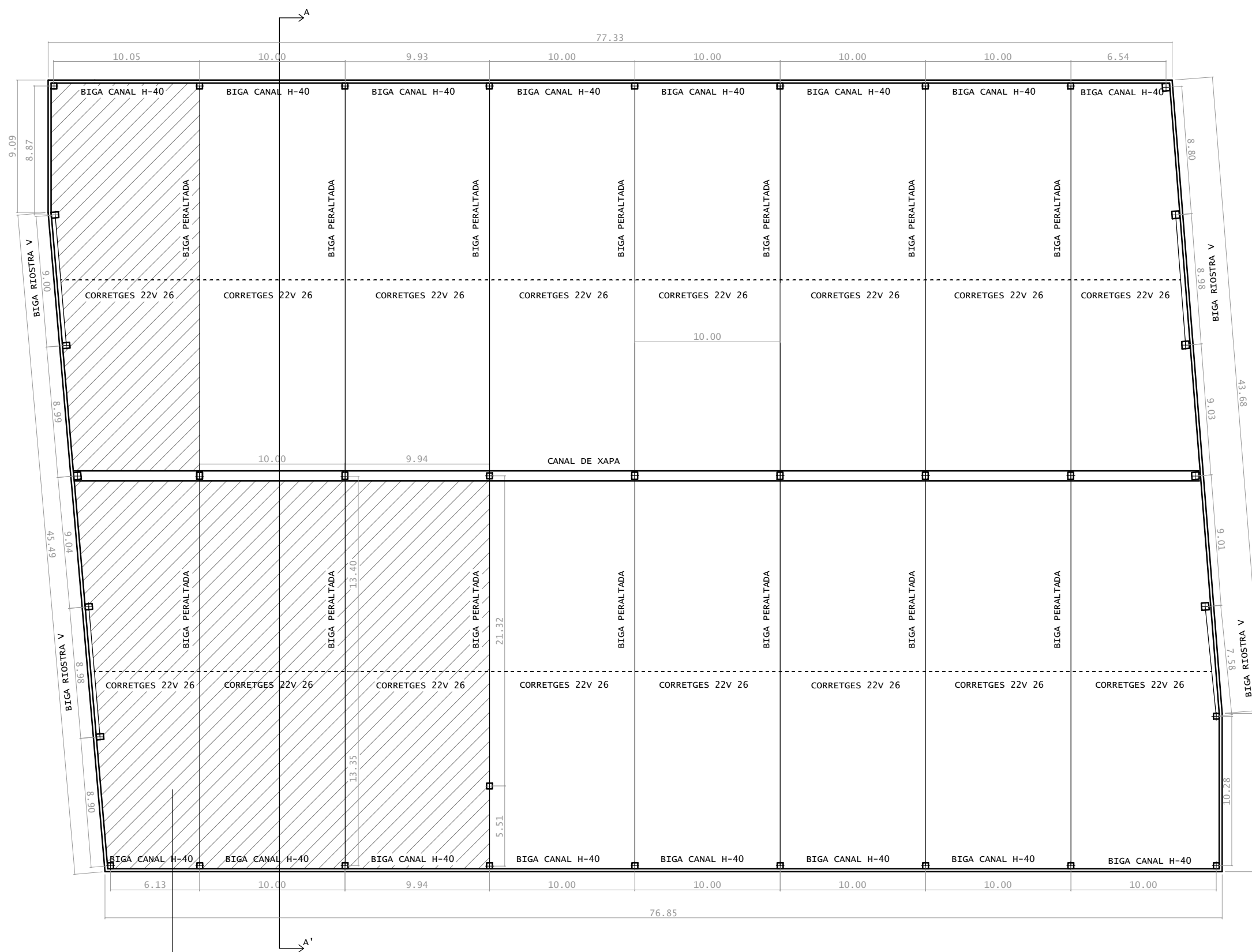
Juny 2014

ESCALA:

1/300

PLÀNOL:

01



LA ZONA RATLLADA ÉS LA
CORRESPONENT A LA NAU 8

SITUACIÓ:

C/Indústria Nau nº8
Polígon industrial Les Vives -
Casacuberta
Sant Vicenç de Castellet
CP:08295 (Barcelona)

NOM:

SECCIÓ A-A'

AUTORA:

Ariadna Carbó Vinaixa

DIRECTOR:

Jordi Vilajosana i Crusells

DATA:

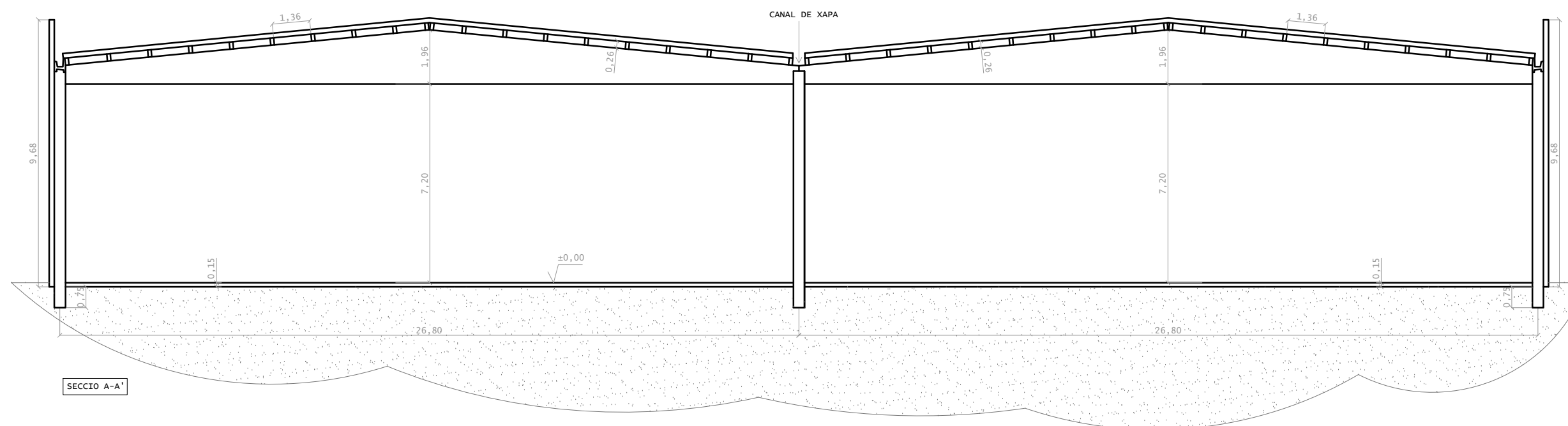
Juny 2014

ESCALA:

1/175

PLÀNOL:

02



SITUACIÓ:

C/Indústria Nau nº8
Polígon industrial Les Vives -
Casacuberta
Sant Vicenç de Castellet
CP:08295 (Barcelona)

NOM:

**MAGATZEM HIDROCLIM
PLANTA BAIXA**

AUTORA:

Ariadna Carbó Vinaixa

DIRECTOR:

Jordi Vilajosana i Crusells

DATA:

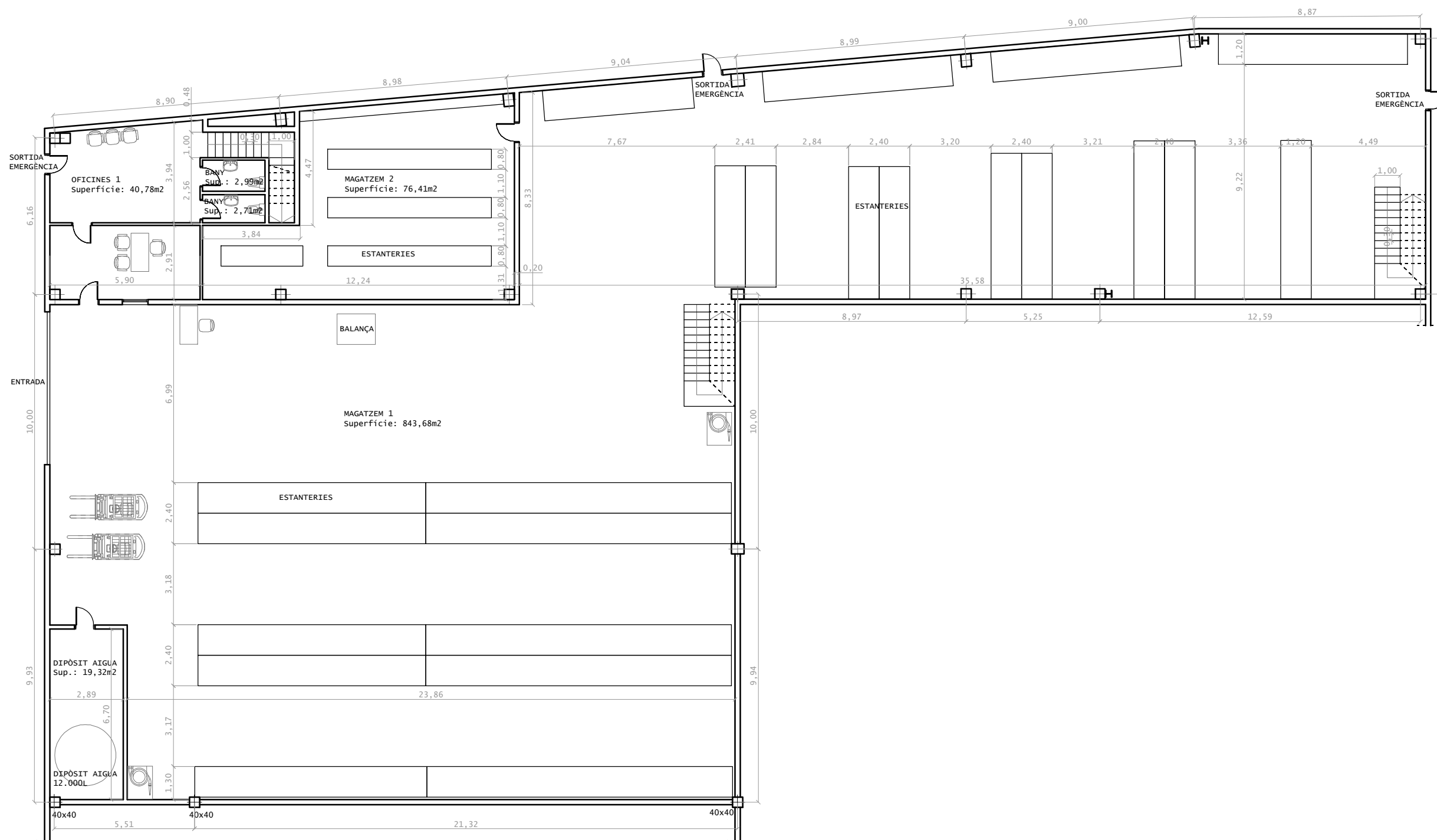
Juny 2014

ESCALA:

1/175

PLÀNOL:

03



SITUACIÓ:

C/Indústria Nau nº8
Polígon industrial Les Vives -
Casacuberta
Sant Vicenç de Castellet
CP:08295 (Barcelona)

NOM:

**MAGATZEM HIDROCLIM
PLANTA PRIMERA**

AUTORA:

Ariadna Carbó Vinaixa

DIRECTOR:

Jordi Vilajosana i Crusells

DATA:

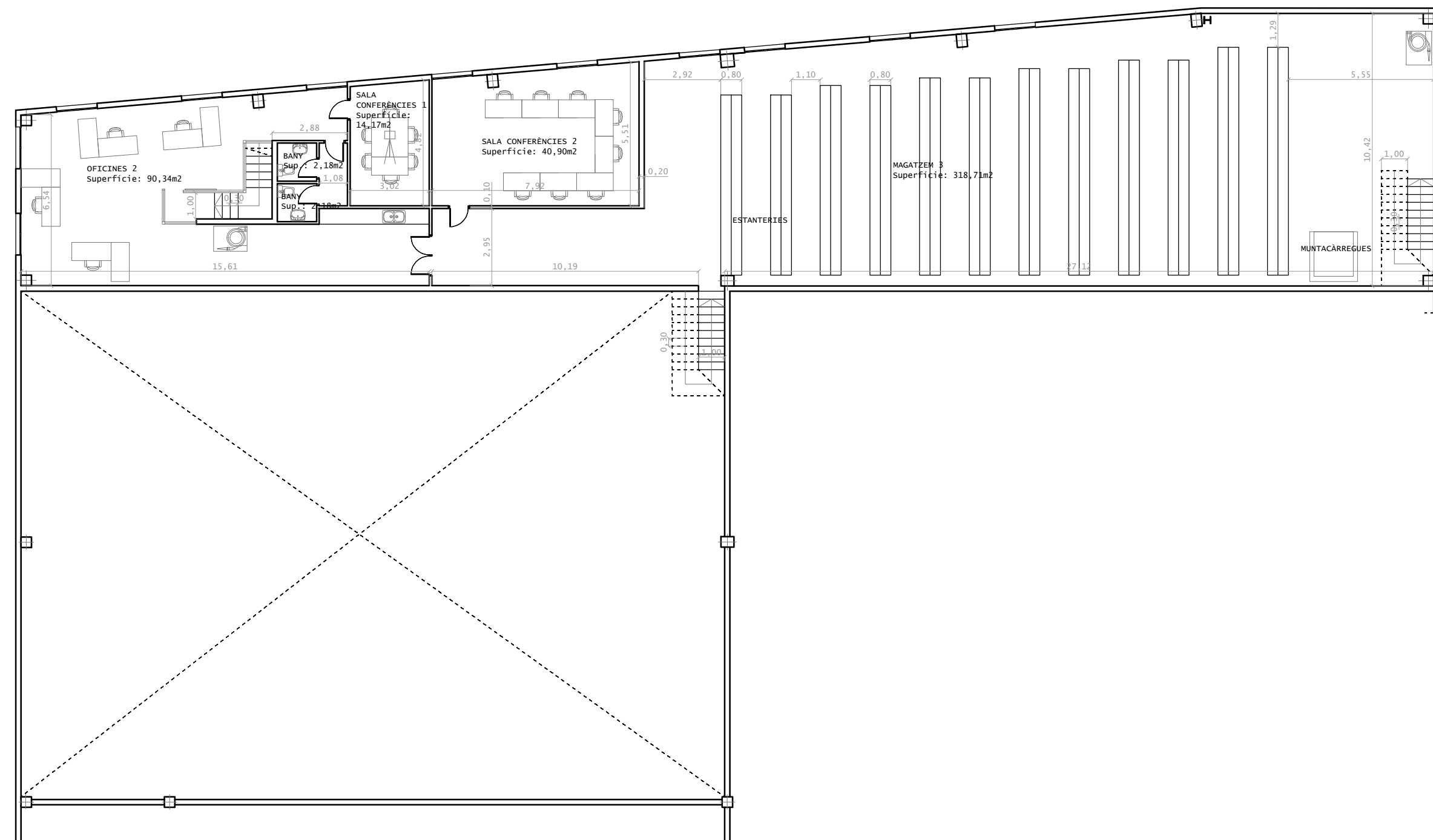
Juny 2014

ESCALA:

1/175

PLÀNOL:

04



SITUACIÓ:

C/Indústria Nau nº8
Polígon industrial Les Vives -
Casacuberta
Sant Vicenç de Castellet
CP:08295 (Barcelona)

NOM:

**SALA MEDLEY
PLANTA BAIXA**

AUTORA:

Ariadna Carbó Vinaixa

DIRECTOR:

Jordi Vilajosana i Crusells

DATA:

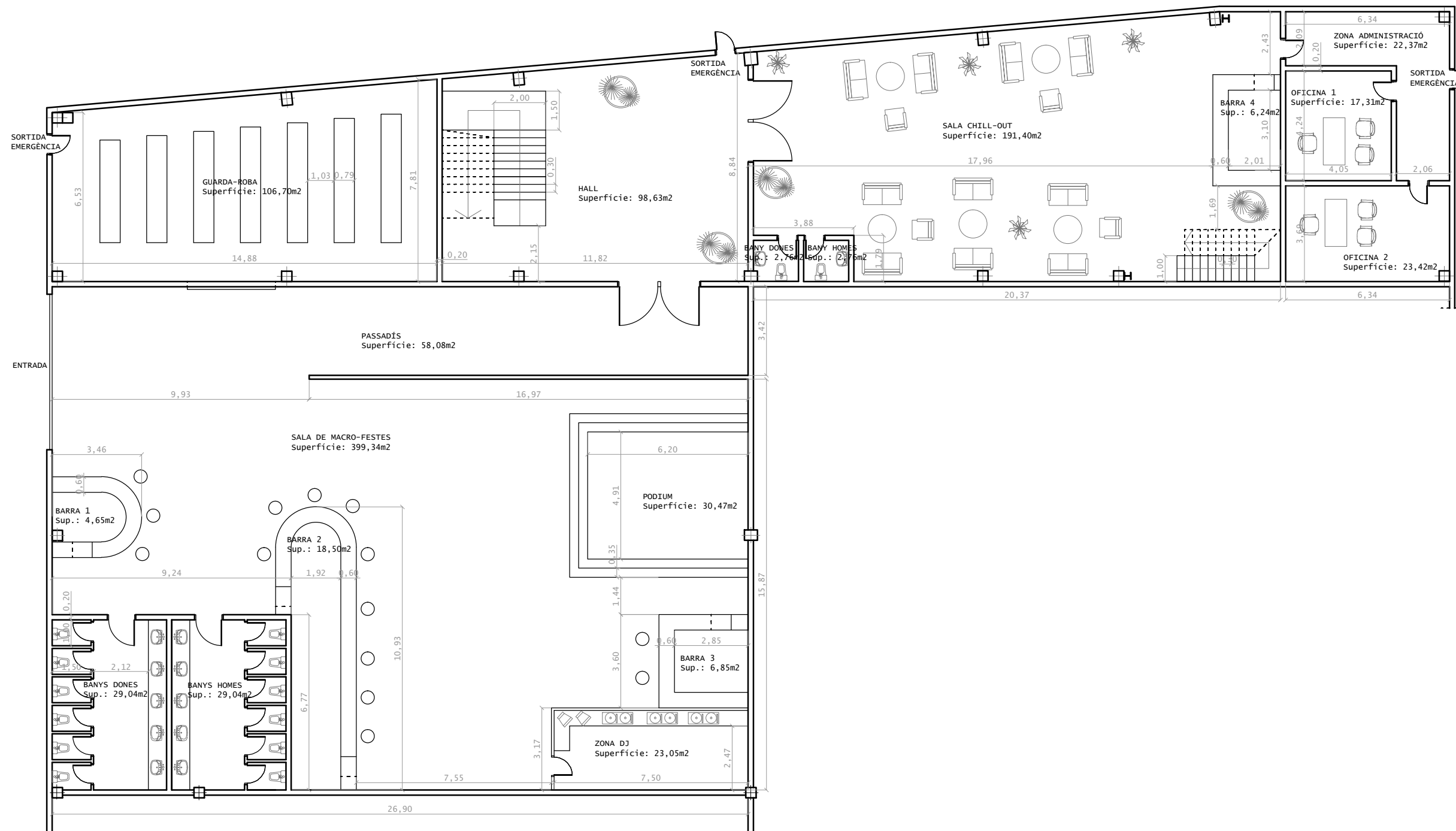
Juny 2014

ESCALA:

1/175

PLÀNOL:

05



SITUACIÓ:

C/Indústria Nau nº8
Polígon industrial Les Vives -
Casacuberta
Sant Vicenç de Castellet
CP:08295 (Barcelona)

NOM:

**SALA MEDLEY
PLANTA PRIMERA**

AUTORA:

Ariadna Carbó Vinaixa

DIRECTOR:

Jordi Vilajosana i Crusells

DATA:

Juny 2014

ESCALA:

1/175

PLÀNOL:

06

