



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2025/1434

Nom: Concessió demanial del centre Feliuenc CONT2500037

---

### **Informe per l'establiment del cànon anual de la concessió del Centre Feliuenc**

Vist l'informe tècnic de motivació que determina el total de superfície vinculat a l'activitat econòmica de 236,85 m<sup>2</sup> i els requisits exigibles de volum d'inversions i de reversió final de l'equipament.

Analitzat els preus de mercat de lloguer de renda lliure de Castellar del Vallès de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i de webs de diferents immobiliàries. Es considera adequat calcular un preu per metre quadrat de 6,5 euros. Però cal considerar la connotació social de l'activitat pel que fa a l'activitat purament comercial i no pas des del criteri de rendibilitat econòmica que seria de dubtosa viabilitat. No en canvi, l'activitat de restauració que sí que es pot considerar que té una viabilitat suficient de rendibilitat econòmica.

Analitzat els preu mig de mercat de lloguer de locals comercials disponibles a Castellar del Vallès, amb informació de diferents portals privats especialitzats, en el casc urbà que es fixa en 7,5 euros per metre quadrat.

La concessió té prevista una inversió privada i exigible al titular de la concessió per un import de 38.000 euros que s'ha de destinar a millores en instal·lacions. El criteri d'amortització fiscal fixa un termini mínim de 10 anys per a l'amortització d'aquestes inversions, per tant, a raó d'un 10% de dotació anual. En la hipòtesi que la inversió es realitzés el primer exercici, suposaria una deducció via amortització durant 10 exercicis de 3.800€. Per tal d'incentivar la materialització d'aquesta inversió es preveu una reducció del cànon anual a raó d'un 50% de la quota màxima d'amortització, és a dir, 1.900 euros de reducció de la quota. Aquesta reducció només serà vàlida cas d'executar les inversions previstes en el plec en forma i termini, sota la comprovació pels serveis tècnics municipals de la realització de les mateixes. Cas que l'operador, aconsegueixi realitzar el conjunt de les inversions amb un pressupost diferent, tant a l'alça com a la baixa, no veurà afectada aquesta deducció.

Es considera que, per les particularitats de l'equipament, la seva activitat, la seva ubicació i també considerant que s'obliga al concessionari a prestar un servei de comerç d'alimentació obligatòriament i de difícil rendibilitat econòmica, convindria per interès social aplicar una reducció del preu mig a raó d'un 60% en relació al preu de mercat. Aquesta reducció del preu està basada aproximadament perquè un local comercial a la zona està valorat al voltant d'un 50% menys del valor de mercat i, per la part d'interès social de dubtosa rendibilitat, una reducció del 10%. Per tant, s'aplica una reducció del 60% sobre el preu de 7,5 euros/m<sup>2</sup>, donant com a resultat un preu de 3 euros/m<sup>2</sup> per una superfície total de 236,85 m<sup>2</sup>.

La durada de la concessió de l'ús privatiu del bé de domini públic està prevista per un termini de 15 anys prorrogables 5 anys més i està obligat a realitzar obres i/o instal·lacions de millora.

Vistos els articles 7.8 i 7.9 de la Llei 37/1992 de 28 de desembre de l'impost de sobre el valor afegit, que regula les possibles exempcions, entre les que considera la concessió administrativa.

En aquest cas, l'exempció de l'iva queda reforçat per tractar-se d'un local públic cedit a l'associació de veïns de la urbanització de Sant Feliu del Racó, espai on es fan diferents trobades i esdeveniments de caràcter purament social i, tot i la coexistència amb una



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

*Número d'expedient: 1438-2025/1434*

*Nom: Concessió demanial del centre Feliuenc CONT2500037*

---

activitat econòmica de dubtosa rendibilitat, aquesta presta un servei molt més social que no pas de negoci en sí mateixa, a banda, d'un obligat manteniment d'un punt de venda de productes alimentaris bàsics que clarament és deficitari.

Vist l'article 86 de la Llei 33/2003 de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, que les cessions de bens per termini superior a quatre anys i que condicioni un volum d'inversió per part del tercer, la cessió estarà emparada com a concessió administrativa.

En base aquests paràmetres, a la superfície de l'activitat i al preu per metre quadrat considerat, es consideraria un cànon mensual en 710,55 sense iva, o la quantitat de 8.526,60 euros anuals, exclòs l'iva.

Per tot això, es proposa

Que el cànon anual d'aquesta concessió administrativa sigui de 8.526,60 euros anual o de 710,55 euros mensuals, exempt d'iva. Aquesta quota podrà gaudir d'una deducció de fins a 1.900 euros anuals cas de complir amb les inversions previstes, a raó de 158,33€ mensuals. La quota mensual resultant per als 5 primers exercicis seria de 552,22 euros mensuals.

Que aquest import serà actualitzat, a partir del cinquè any, en funció de l'increment general aplicat als impostos i taxes en caràcter general.

I perquè serveixi als efectes oportuns, signo aquest informe a la data de la signatura electrònica.

INF\_TRESORER NÚM. 9