



Número d'expedient: G4012025000001
Número de registre: X2025001186
RE núm.:
De data: segons signatura electrònica
Assumpte: **Concessió demanial per l'explotació del Servei de Bar-Restaurant de les antigues cavallerisses del Palau Falguera de Sant Feliu de Llobregat.**

El que subscriu, l'enginyer de l'oficina de contractació, compres i Gestió patrimonial, en els aspectes exclusius de la seva competència, informa en virtut de la petició feta per l'Oficina de Contractació, Compres i Gestió Patrimonial sobre l'expedient de referència.

L'informe es limitarà a descriure els extrems més rellevants detectats de la informació tècnica que figura a l'expedient de referència o aquells vinculats al mateix.

ANTECEDENTS:

- En data 27/02/2019 l'Enginyer Municipal signa un informe que s'incorpora a l'expedient CPSV2018000030 sobre la visita a les instal·lacions revertibles i el seu estat.
- En data 25/03/2019 l'Arquitecte Municipal signa un informe que s'incorpora a l'expedient CPSV2018000030 sobre la descripció i recull gràfic per identificar el bé, valorar-lo econòmicament; usos permesos i si l'activitat és compatible amb la catalogació patrimonial. Amb una valoració total de l'espai destinat a bar-restaurant objecte de la concessió de **141.017,83 €**
- En data 21/10/2019 la Tècnica del servei d'Equipaments signa un informe que s'incorpora a l'expedient CPSV2018000030 sobre el càlcul del cànon de la concessió per un import de **1.712 €**
- En data 17/11/23 la Tècnica del servei d'Equipaments signa un informe que s'incorpora a l'expedient CPSV2018000030 favorable a la pròrroga del contracte de la concessió demanial fins el **17/12/2025**.
- En data 12/12/2023 es signa el contracte addenda del contracte de concessió demanial de l'explotació del servei de bar-restaurant del palau falguera de sant Feliu de Llobregat (CPSV2018000030) amb un cànon mensual de **1.969,98 €** (no subjecte a IVA) revisable.
- En data 17/01/24 la Tècnica del servei d'Equipaments signa un informe que s'incorpora a l'expedient G5052024000001 proposant aprovar la revisió del cànon mensual per al període gener de 2024 a desembre de 2024 per un import de DOS MIL TRENTA-UN EUROS AMB CINC CÈNTIMS (**2.031,05€**).
- En data 23/01/2025 el Responsable del Servei d'Equipaments municipal signa un informe que s'incorpora a l'expedient G5052025000001 proposant aprovar

Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

la revisió del cànon mensual per al període gener de 2025 a desembre de 2025 per un import **de DOS MIL VUITANTA-SET euros amb NORANTA-DOS cèntims (2.087,92€).**

- En data 19/05/25 l'Arquitecte Municipal signa un informe que s'incorpora a l'expedient de referència sobre la descripció i recull gràfic per identificar el bé, valorar-lo econòmicament; usos permesos i si l'activitat és compatible amb la catalogació patrimonial. Amb una valoració total de l'espai destinat a bar-restaurant objecte de la concessió de **202.852,53 €**

ANÀLISIS:

- Es considera que la concessió revertirà a l'Ajuntament en perfecte estat d'utilització i funcionament.

Justificació econòmica del cànon:

El cànon de la concessió és la contraprestació que ha d'abonar el beneficiari de la concessió del bé de domini públic o de la utilització dels bens patrimonials de les administracions públiques. En el cas que ens ocupa, el cànon serà l'import que el concessionari haurà d'abonar per la continuació de l'explotació d'un Bar Restaurant instal·lat a les antigues cavallerisses del Palau Falguera.

La instal·lació va ser legalitzada segons expedient PMUA2007000026, realitzant-se les obres d'adequació.

Segons Article 80.7 Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals, el cànon es determinarà en funció del valor dels béns i drets afectats, les inversions necessàries, els beneficis previsibles, i altres criteris que assegurin una retribució adequada i proporcional a les condicions del mercat.

Per determinar aquesta quantitat ens basem en la rendibilitat d'un producte immobiliari al mercat i per això, utilitzarem les dades de l'informe de l'arquitecte tècnic municipal de data 19/05/25 incorporat a l'expedient, que el valor total del sòl de: **202.852,53 €**

Per tant, des del punt de vista econòmic, cal considerar les següents indicacions:

- a) Rendibilitat del producte immobiliari al mercat.
- b) No s'han inclòs les següents despeses en el càlcul del cànon concessionat pels motius que a continuació s'indiquen:
 - No s'han imputat les despeses ordinàries dels subministraments (consums aigua, llum....) perquè tal com estableix el plec administratiu regulador de la concessió, és obligació de l'adjudicatari sufragar les



Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

mateixes pel seu compte. Es considera que la futura concessió serà en les mateixes condicions.

- No s'ha tingut en compte el cost de la possible amortització del mobiliari que pugui instal·lar o tenir ja instal·lat l'adjudicatari, ja que serà aquest qui haurà de recuperar el seu import amb la corrent de beneficis que li generi l'explotació d'aquesta concessió

Rendibilitat del producte immobiliari al mercat

- D'acord amb l'informe de l'arquitecte tècnic municipal de data 19/05/25 incorporat a l'expedient, la valoració dels terrenys és la següent

Pel que fa al valor de repercussió de sòl (VR):

Per a fer una estimació del valor del bé, tenint en compte que no s'han produït canvis substancials en les característiques de l'edifici, s'ha agafat com a referència els valors de m2 de sòl i superfície construïda de l'informe tècnic emès el 2019, que formava part de l'expedient de la licitació de la concessió demanial per l'explotació del servei de bar-restaurant.

S'han actualitzat les superfícies tenint en compte la superfície construïda (246,50 m2) així com la superfície de terrassa (94,50 m2).

Segons l'informe de referència el valor per m2, considerant la superfície cadastral construïda en planta baixa, és de:

Valor de m2 de sòl: 275,77 €/m2

Valor de m 2 de la superfície construïda: 441,44 €/m2

Per a la superfície del bar-restaurant la valoració cadastral estimada és de:

$V_s = 341,00 \text{ m}^2 \times 275,77 \text{ €/m}^2 = 94.037,57 \text{ €}$

$V_c = 246,50 \text{ m}^2 \times 441,44 \text{ €/m}^2 = 108.814,96 \text{ €}$

Valor Total= $94.037,57 \text{ €} + 108.814,96 \text{ €} = 202.852,53 \text{ €}$

La valoració TOTAL de l'espai destinat a bar-restaurant objecte de la concessió és de:
202.852,53 €

Amb aquestes dades, la rendibilitat del producte immobiliari al mercat seria:

Aquest import suposaria un cost de 594,88€/mts2 de mitja del sol ocupat per la concessió.

Pel que fa al valor del producte immobiliari en el mercat:

En l'informe de data 21/10/2019 del servei d'Equipaments indica que:

"Atès que en el plec de clàusules administratives que va regir l'anterior concessió, aprovat per la Junta de Govern Local el dia 4 de febrer de 2014, el



valor de l'espai destinat a bar-restaurant objecte de la concessió era de 119.427,09 € i el cànon de la concessió es va fixar en un tipus mínim de 1.450 € mensuals o 17.400 € anuals, el que representa un 14,57% de la valoració de l'espai destinat a bar-restaurant.”

Segons les inversions necessàries, els beneficis previsibles, i altres criteris que assegurin una retribució adequada i proporcional a les condicions del mercat per aquesta licitació el tècnic que subscriu considera que es pot aplicar una rebaixa al % d'aplicació a la licitació anterior i deixar en un 13% de la valoració de l'espai destinat a bar-restaurant motivat per l'estat de conservació de les instal·lacions que no han estat reformades des de la seva legalització segons l'expedient PMUA2007000026 i per l'evolució comercial de l'entorn del Palau Falguera on es troba ubicada l'activitat.

Estudi Juliol 2025				
	mts2	€/mts2	TOTAL	
Superfície construïda Bar-restaurant	246,5	441,44 €	108.814,96 €	
Superfície del Sol	341	275,77 €	94.037,57 €	
TOTAL	341			202.852,53 €
PREU MIG		594,88 €		
% aplicat al tipus de la concessió 2014 i 2019 (14,57%)	14,57%			29.555,61 €
% aplicat al tipus de la concessió 2025	13,00%			26.370,83 €
Cànon mensual				2.197,57 €

Cànon concessionat

El cànon serà la rendibilitat del producte immobiliari al mercat.

Cànon concessió proposat = 2.197,57€ €/mensual

El que s'informa als efectes oportuns.

No obstant el contingut d'aquest informe tècnic, aquesta Corporació podrà acordar allò que consideri més oportú o convenient als interessos municipals.

Enginyer de l'oficina de Contractació, compres i gestió patrimonial.
Mario Juan Plana Farré.

Document electrònic verificable a <http://www.santfeliu.cat/sde>



45411d7d-6c83-440f-982e-635b3328f87d

tmp8158491617383931983.doc